conseils des notaires

LES NOTAIRES
FORCE DE PROPOSITION
Entretien avec le président Tarrade

PAGE 14

N°427 - Juin 2013

Mensuel - 3,90 €

IMMOBILIER ACHETEZ SEREIN

Nos conseils pour sécuriser vos rêves

PAGE 13

DOSSIER

Notaires de France

CONGRÈS DES NOTAIRES
Les collectivités locales

PAGE 37

COUPLE
Le mariage pour tous

PAGE 48

IMPRESSIONNISME
Caillebotte, peintre et mécène

PAGE 56

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

ANDRIVEAU

Jeanne Petitbourg née le 16/04/1948 à Pointe à Pitre (97), fille de Horace et Madeleine

RECHERCHE D'HÉRITIERS

EN FRANCE ET DANS LE MONDE

200 millions de fiches d'état civil

1830

BORDEAUX	05 56 44 63 63	LYON	04 78 37 87 64	POITIERS	05 49 88 88 75
CANNES	04 93 38 92 92	MARSEILLE	04 91 54 79 99	RENNES	02 99 78 39 78
CLERMONT-FD	04 73 27 09 49	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	ROUEN	02 35 71 21 88
DIJON	03 80 30 84 85	NANCY	03 83 32 26 82	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LILLE	03 20 53 31 25	NANTES	02 40 69 60 60	TOULOUSE	05 61 23 40 66
		PAU	05 59 92 86 69		

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

Achat/vente, qui paie quoi ? p. **18**

Acheter une partie commune p. **24**

Au-delà du bornage p. **30**

Statut du conjoint commerçant p. **45**

SOMMAIRE

N° 427
Juin 2013

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Il est l'heure d'emprunter 6

Fausse bonne idée
Partir avec les rhodos du jardin 8

Combien ça coûte ?
La vente entre héritiers, la licitation 11

DOSSIER IMMOBILIER

Achetez serein

Entretien
avec le président Tarrade 14

Achat/vente, qui paie quoi ? 18

Droit de préemption urbain
Le vendeur n'est ni gagnant, ni perdant 22

Acheter une partie commune 24

Propriétaire
Louer solidaire et sous garantie 28

Au-delà du bornage
Entretien avec François Mazuyer, géomètre-expert 30

Assurance-vie
Le succès des supports immobiliers 35

DÉCRYPTAGE

Comptes lors de la vente 36

CONGRÈS DES NOTAIRES

Les collectivités locales

L'expropriation sous surveillance 38

Le sort des biens délaissés 41

Les dons et legs aux communes 42

Terrasse de café ou banc du marché
Les commerçants peu protégés 43

ENTREPRISE

Conjoint commerçant
Choisir le bon statut 45

FAMILLE

Le mariage pour tous, une loi d'égalité 48

FISCALITÉ

Titres de société
Le feuilleton des plus-values 50

Sous-évaluation
Le prix de la tentation 53

TRAVAIL

Le prêt de main-d'œuvre 54

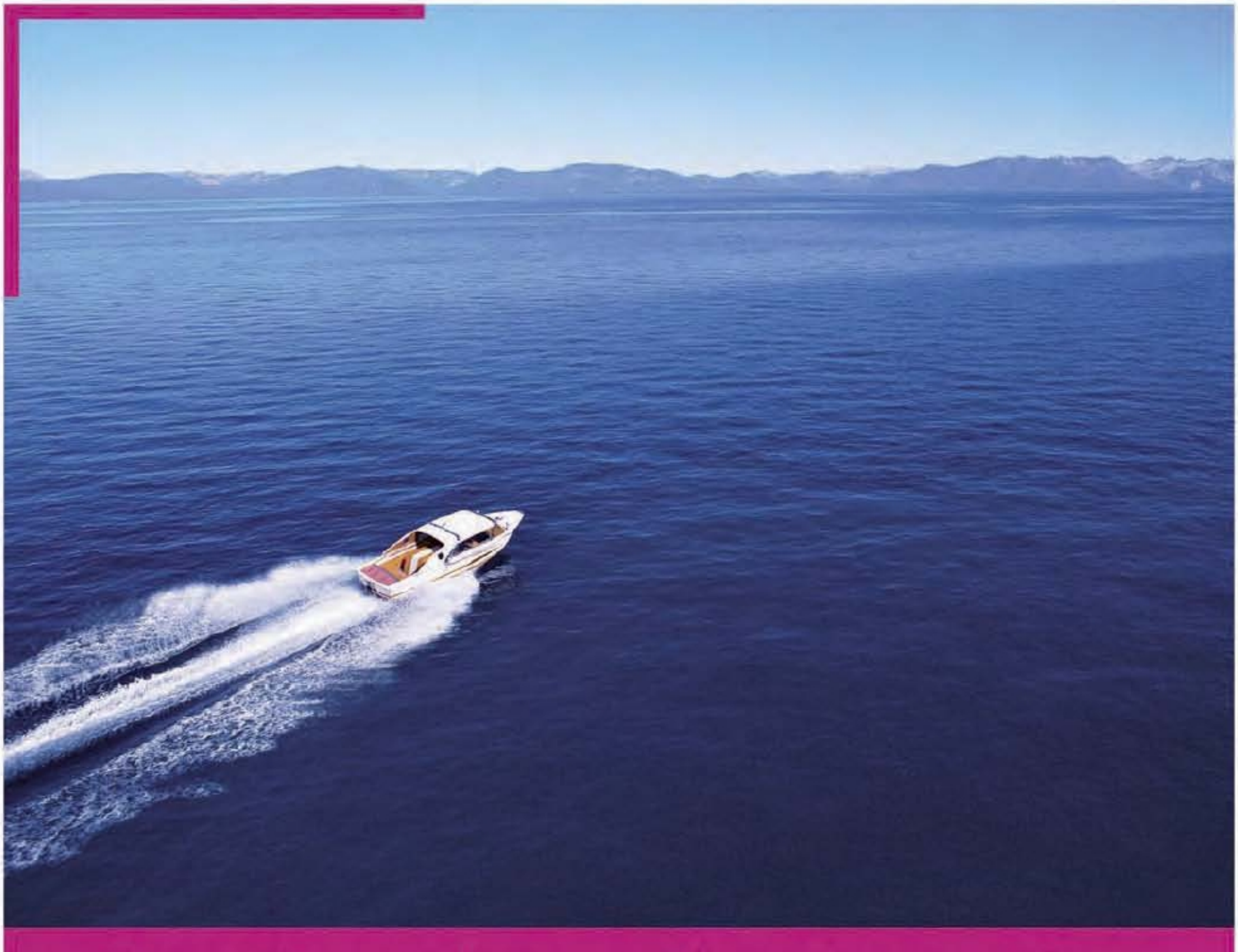
TRÉSORS D'ARCHIVES

Gustave Caillebotte
Le legs exceptionnel du peintre et mécène 56

DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection du mois 58

OFFRE D'ABONNEMENT p. 44



Avec Ageas France, offrez de nouvelles perspectives patrimoniales à vos clients

Expert en assurance depuis plus de 180 ans, **Ageas France met à disposition de vos clients particuliers, dirigeants d'entreprise et professionnels indépendants, une offre patrimoniale innovante et performante.**

Découvrez nos solutions régulièrement récompensées :

- Epargne
- Retraite
- Prévoyance
- Transmission
- Défiscalisation
- Diversification

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.ageas.fr ou contactez nous au 01 73 60 70 80.

Ageas France est la filiale française du Groupe Ageas, présent en Europe et en Asie et classé dans le Top 20 européen des sociétés d'assurance

ageas

Votre partenaire en assurance

Ageas France, Société d'assurances sur la vie. Entreprise régie par le Code des assurances. S.A. au capital de 118 950 045,33 EUR. RCS Paris 352 191 167

Document à caractère publicitaire - ©Thinkstock LCOMFI

conseils des notaires

N° 427 - Juin 2013
Fondateur et conseiller : Jacques Bernard
Directeur de la publication :
Jean-Pierre Adéjès
Rédacteur en chef : Olivier Goussard
Conseiller de la rédaction :
Jean-François Pillebout
Rédactrices en chef adjointes :
Marie-Annick Gouguenheim
Barbara Bénichou
Secrétaire de rédaction,
Responsable d'édition : Marie de Badereau
Rédaction : Florence Ganivet
Comité éditorial : Bertrand Basseville,
Éric Chaton, Ghislain Declercq,
Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan,
Frédéric Petit, Sylviane Plantelin,
Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon
(Centres de recherche, d'information
et de documentation notariales)
Manager publicité :
Marie-Laure Clavel - 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@notaires.fr
Rédaction, administration :
44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
Abonnement :
voir bulletin page 44 ou www.notaires.fr.
Service abonnements :
Conseils des notaires,
BP 90006,
59718 Lille cedex 9
Tél. : 03 20 12 86 07
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
Réalisation : A Conseil
Couverture : © Emotive Images /
GraphicObsession
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers,
ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU
au capital de 837 000 €
Siège social : Les Logissons 13770 Venelles
Commission paritaire : 0210T86077
ISSN : 0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite.

PEFC
10-31-2351
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

ÉDITORIAL

Olivier Goussard
Notaire, rédacteur en chef

Jean-Marc Gourdon

Le renouveau des ventes aux enchères

Ce mois de juin voit traditionnellement les notaires de France proposer à leurs clients une semaine des adjudications. Ce type de vente revient à la mode.

Bien sûr, une bonne part des adjudications judiciaires sont organisées à la suite d'une saisie immobilière ou d'une mésentente entre héritiers, mais il y a aussi, et surtout, les adjudications amiables.

La première démarche consiste à faire évaluer son bien le plus précisément possible. Différents outils sont à la disposition du public, mais la prudence conseille de faire confirmer cette valeur par son notaire. Ce dernier, en accord avec son client, va déterminer la mise à prix qui, pour être attractive, doit être inférieure de 10 à 20 % à la valeur vénale du bien.

Le cahier des charges, c'est-à-dire les conditions de la vente, est ensuite rédigé. La publicité nécessaire est diffusée sur Internet et dans les journaux spécialisés. La vente aux enchères est organisée en l'étude du notaire, à la chambre des notaires ou dans un lieu public.

Ce caractère public rend d'ailleurs ce mode de vente totalement transparent, le vendeur comme l'acquéreur ayant la garantie de tenir le meilleur prix.

L'administration fiscale est elle aussi liée par le prix obtenu. En effet, dans le cadre d'une succession, l'évaluation d'un bien immobilier vendu aux enchères ne peut pas être remise en cause lors d'un contrôle des évaluations effectué par les services fiscaux. Enfin, la vente est réalisée dans des délais raisonnables, ce qui aujourd'hui constitue un avantage non négligeable.

N'hésitez donc pas à vous renseigner auprès de votre notaire. Cette curiosité pour un mode de vente originale peut vous aider à trouver une solution intéressante, que vous soyez vendeur ou acquéreur.

L'actu du mois

Il est l'heure d'emprunter !

Avec un taux de prêt moyen à 3 %, les taux d'emprunt pour acheter de la pierre n'ont jamais été aussi bas.

« *Jamais, par le passé, les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas.* » Tel est le constat dressé par le très sérieux Observatoire du Crédit Logement/CSA dans son dernier indicateur, publié le 6 mai dernier. La baisse des taux s'est donc poursuivie au cours des derniers mois. Ceux-ci ont pratiquement chuté d'un point entre février 2012 (juste avant le début de la baisse) et avril 2013, qu'il s'agisse de financer du neuf ou de l'ancien. Les taux moyens respectifs se sont établis à 2,98 % et 2,99 % sur avril 2013, contre 3,93 % et 3,97 % en février 2012.*

Profiter de l'aubaine

Des taux si faibles sont une aubaine, surtout dans le contexte actuel de crise économique. On les doit principalement aux taux de marché, historiquement bas, auxquels les banques empruntent elles-mêmes avant de prêter. Mais de même que les arbres ne montent pas au ciel, dit-on, on peut imaginer que les taux ne descendront pas beaucoup plus bas, voire pas du tout… Aussi est-ce sans doute le bon moment pour emprunter quand on a des projets d'achat.

Le tour des prêts

Faites le tour des apports et prêts auxquels vous pouvez prétendre, sous conditions ou non (de ressources, par exemple): plan et compte épargne logement, prêt à taux zéro, participation, etc. Puis calculez avec votre banquier votre capacité d'emprunt pour le complément. Il vous prêtera d'autant plus que les taux sont faibles. L'occasion est belle de réaliser vos rêves d'achat. Ne la laissez pas passer. Et dites-vous que, si les prix de la pierre se sont assagis – après avoir tant grimpé –, il est peu probable que l'immobilier de qualité bien situé baisse encore beaucoup aujourd'hui. ■

Marie-Annick Gouguenheim

**Taux nominaux (hors assurances et sûreté)*

© Eve Morcrette/Photononstop

COPROPRIÉTÉ

Désignation d'un syndic provisoire

© olly

Une société réalise un programme immobilier. Elle désigne une autre société comme syndic provisoire de la copropriété jusqu'à la première assemblée générale. Le syndic signe un procès-verbal sur la livraison des parties communes. Mais une fois constitué, le syndicat des copropriétaires demande la nullité de ce document. Il obtient gain de cause en justice. Si le syndic a été désigné par un règlement de copropriété avant la réunion de la première assemblée générale, une ratification de cette désignation par la première assemblée générale est obligatoire.

Cour de cass. 3e ch. civ., 27 mars 2013

→ À défaut, la désignation est nulle et inopposable au syndicat des copropriétaires.

Critères de répartition des charges communes

Les charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs d'un immeuble sont réparties entre les copropriétaires en fonction de l'utilité objective que ces services et équipements présentent pour chaque lot, et non pas en fonction de leur utilisation effective. Bien que ce mode de calcul pénalise les personnes seules qui occupent de grands appartements, parce qu'elles utilisent forcément moins les services communs (comme l'ascenseur), le ministère du Logement ne souhaite pas modifier la règle actuelle.

Réponse ministérielle n° 9435, JOAN du 2 avril 2013

→ Aucune pondération des charges ne peut donc être effectuée en fonction du nombre d'occupants des lots. En revanche, l'installation de compteurs d'eau individuels, par exemple, permet de tenir compte de l'usage des résidents.

SOCIAL

Avantages prévoyance : l'inégalité est possible

Dérogeant à sa jurisprudence antérieure, la Cour de cassation vient de juger légitime une exception au principe d'égalité de traitement entre catégories professionnelles, compte tenu des particularités des régimes de prévoyance des risques maladie, incapacité, invalidité, retraite et décès. Trois arrêts du 13 mars 2013 concernent des salariés non-cadres qui réclamaient, sur la base de ce principe d'égalité de traitement, l'accès à la même mutuelle d'entreprise que les cadres. En effet, leur employeur prenait intégralement en charge les cotisations des cadres et agents de maîtrise contre 60 % de celles des autres catégories. Il faisait bénéficier les seuls cadres d'un régime de prévoyance complémentaire maladie-invalidité et cotisait plus largement à la mutuelle des cadres. Ces salariés sont déboutés.

Cour de cassation, chambre sociale, 13 mars 2013

→ Désormais, pour l'attribution d'avantages prévoyance, le principe d'égalité de traitement ne s'impose qu'entre salariés d'une même catégorie professionnelle.

LOCATION

Le propriétaire doit fournir un logement libre de meubles

Après signature du bail, une locataire se plaint de la présence d'éléments mobiliers ne lui appartenant pas ainsi que de plusieurs dysfonctionnements, dont celui de l'interphone servant à ouvrir le portail. Elle agit en justice contre le propriétaire afin d'obtenir l'indemnisation de son préjudice de jouissance. Les juges accèdent à sa demande.

Cour d'appel de Lyon, mars 2013

→ Le propriétaire doit délivrer le logement et ses éléments d'équipements comme mentionnés au contrat afin d'assurer l'occupation paisible des lieux loués, y compris en le débarrassant du mobilier non mentionné au bail.

Expulsion et restitution des effets personnels

Expulsé de son local fin août, un locataire saisit la justice afin d'obtenir la condamnation de l'huissier au paiement de dommages et intérêts pour n'avoir pu récupérer ses effets personnels que fin novembre. Les juges rejettent sa demande au motif que les biens présents dans le local avaient fait l'objet de plusieurs saisies mobilières. Cette décision est censurée par la Cour de cassation.

© fotolia

Cour de cassation, 2e chambre civile, 11 avril 2013

→ La personne expulsée est en droit d'obtenir la restitution de ses biens sans valeur marchande. Elle dispose d'un mois à compter de la signification du procès-verbal d'expulsion.

Prêter peut être louer

Un propriétaire met son logement à la disposition d'un couple. Deux années plus tard, il l'informe qu'il souhaite reprendre possession des lieux. Malgré le préavis de cinq mois, les occupants refusent de partir. Le propriétaire saisit la justice en faisant valoir que le logement était prêté et, qu'à ce titre, il n'était tenu par aucune échéance pour délivrer son congé. Les juges le déboutent. Si aucun loyer n'était versé, l'occupation n'avait pas pour autant été consentie gratuitement, mais en contrepartie de travaux importants ayant permis de transformer une ruine en logement habitable.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 avril 2013

→ Les parties étaient donc liées par un bail.

ARGENT

Sociétés de recouvrement : tout n'est pas permis !

Courriers menaçants, harcèlement téléphonique, visites illégales… la ministre de la Justice rappelle que ces moyens de pression auxquels ont parfois recours les sociétés de recouvrement sont des dérives sanctionnables. La responsabilité de l'auteur de ces agissements peut être engagée.

Réponse ministérielle n° 2831, JO Sénat du 4 avril 2013

© philipus

→ Sur le plan pénal, tout appel malveillant, toute introduction illégale dans le domicile d'autrui ou encore toute tromperie laissant croire, par exemple, qu'il s'agit d'un courrier d'huissier, peuvent être punis d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

LOGEMENT

Le bonus-malus énergétique retoqué

Le Conseil constitutionnel a censuré le bonus-malus énergétique. Ce dispositif devait inciter les Français à la sobriété en augmentant les tarifs du gaz et de l'électricité en fonction de la consommation.

Conseil constitutionnel, 11 avril 2013, n ° 2013-666 DC

→ Les Sages ont estimé que ce procédé était contraire au « principe d'égalité devant les charges publiques » dans la mesure où il ne s'appliquait pas aux consommations professionnelles.

Fausse bonne idée !

Partir avec les rhodos du jardin

L'acte notarié signé, vous voici fin prêt à aménager dans la maison de vos rêves… Mais surprise ! À la place des merveilleux massifs de rhododendrons, vous découvrez un jardin aux plates-bandes dévastées. Le vendeur est parti avec ses plantations…

Entre la signature de l'avant-contrat et celle de l'acte de vente définitif, le vendeur récupère parfois des éléments présents sur les lieux lors de la visite par l'acquéreur. Il peut être tentant, certes, d'emporter les plus belles plantations, des boiseries, un cadran solaire, une plaque de cheminée, une margelle de puits. De remplacer les poignées de porte du XVIII[e] siècle par de la pacotille ou une chaudière neuve par une antiquité…
Le vendeur peut être indélicat ou de parfaite bonne foi. L'acquéreur, lui, s'attend à trouver le bien tel qu'il était lors de sa dernière visite. En toute légitimité. La loi le protège - un peu - qui définit le mobilier considéré comme « attaché » à l'immobilier. Pour faire court, ce qui ne peut être enlevé sans dégrader le bien.

Tout en nuances

La liste d'éléments mentionnée au Code civil* ne règle pas tout. Loin s'en faut. On apprend ainsi que les glaces d'un appartement devront rester sur place lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Mais le même sort est réservé à une statue placée dans une niche dédiée, même si elle peut être enlevée sans aucun dégât… En cas de conflit, l'abondante jurisprudence permet de se faire une idée plus précise, mais tout est question de nuances. De nombreux éléments sont considérés tantôt meuble, tantôt immeuble selon le contexte. Un conseil : anticipez !

Se parler et formaliser

Quelques règles de bon sens permettront d'éviter mauvaises surprises et conflits. D'abord se parler. Faites un tour de propriété avec votre vendeur et mettez-vous d'accord sur ce qui doit partir et rester. Établissez ensemble la liste de ce qui doit rester. Si vous passez par le notaire dès l'avant-contrat, celui-ci rédigera les clauses adéquates et prévoira une dernière visite du bien peu avant la signature de l'acte de vente.
Et si votre vendeur, au dernier moment, veut emporter le rosier ancien en souvenir de sa grand-mère, laissez-lui ce bonheur. ■

Marie-Annick Gouguenheim

** Articles 523 et 525 du Code civil*

©Maxime Toporskny

TRAVAUX

Désordres esthétiques et garantie décennale

© Angelo Giampiccolo

Des copropriétaires confient à plusieurs sociétés les travaux de rénovation de leur immeuble, classé immeuble exceptionnel. Constatant, après réception des travaux, de nombreux désordres esthétiques sur les façades, ils réclament en justice la réparation de leur préjudice. Les juges font droit à leur demande. Si, en principe, les désordres esthétiques ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs, ils doivent être appréciés par rapport à la situation particulière de cet immeuble qui constitue l'un des éléments du patrimoine architectural de la commune.

Cour de cassation, 3[e] ch. civ., 4 avril 2013

→ Dès lors, ces désordres portent une grave atteinte à la destination de l'ouvrage et justifient la mise en œuvre de la responsabilité décennale.

LOGEMENT

La nouvelle carte de la taxe sur les logements vacants

Un décret vient notamment d'établir la liste des 1 151 communes — contre 811 auparavant — où s'applique la taxe sur les logements vacants. Cette taxe annuelle vise désormais les zones urbaines de plus de 50 000 habitants, contre 200 000, où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Décret n°2013-392 du 10 mai 2013

→ Plus de cent villes qui avaient mis la taxe en œuvre ne figurent pas dans la nouvelle liste : elles doivent donc y renoncer. Elles recevront une compensation pour 2013.

IMMOBILIER

Demande de prêt non conforme au contrat

Une SCI (société civile immobilière) vend à deux acquéreurs un terrain sous condition suspensive d'obtention d'un prêt à leurs noms. Soutenant que les acheteurs n'avaient pas engagé les démarches nécessaires pour obtenir le prêt en temps utile, la SCI les assigne en résolution de la promesse de vente et attribution du dépôt de garantie. Elle obtient gain de cause. Les acheteurs avaient bien présenté une offre de prêt, mais la demande avait été faite au nom d'une société civile immobilière en cours de constitution et non en leurs noms propres.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 27 février 2013

→ Dans cette affaire, c'est la non-justification d'une demande de prêt conforme aux caractéristiques contractuelles qui est sanctionnée.

Fonds de roulement du syndic et remboursement

Le 30 novembre 2009, une société achète deux lots dans une copropriété. Le syndic lui réclame le paiement immédiat, pour l'année entière, des sommes correspondant notamment au fonds de roulement. Les juges estiment que les charges pour les onze premiers mois ne devaient pas être imputées à la société. Cette décision est censurée par la Cour de cassation.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 27 mars 2013

→ Dès lors que des sommes prévues au règlement de copropriété sont remboursables en totalité au vendeur, le syndic peut en exiger le versement par l'acquéreur.

ASSURANCE-VIE

Le formalisme est de rigueur

Un particulier souscrit un contrat d'assurance d'assurance-vie sur lequel il effectue un premier versement. Par simple lettre, il fait ensuite part à l'assureur de sa volonté d'y renoncer. Estimant que le délai de renonciation de trente jours n'a pas été respecté, l'assureur ne donne pas suite à son courrier. Le particulier saisit la justice. Dans un premier temps, les juges accueillent favorablement sa demande. La Cour de cassation censure cette décision. La renonciation à la souscription d'un contrat d'assurance-vie doit s'effectuer par lettre recommandée avec avis de réception.

Cour de cassation, 2e chambre civile, 28 février 2013

→ Peu importe que l'assureur reconnaisse avoir été prévenu par courrier simple.

© Duris Guillaume

SUCCESSION

© Odua Images

Délai pour contester un testament

Une femme décède, laissant ses deux filles pour lui succéder. L'une d'elle se voit attribuer par testament une partie importante de la succession. Sa sœur demande l'annulation de ce legs pour cause d'insanité d'esprit de la testatrice. Les juges déclarent son action irrecevable car elle a été engagée après l'expiration d'un délai de cinq ans qui a commencé à courir au jour de la rédaction de l'acte contesté. La Cour de cassation censure cette décision. L'action en nullité du testament ne pouvant être introduite qu'à compter du décès de son auteur, le délai de prescription ne peut pas commencer à courir avant cette date.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 20 mars 2013

→ Le décès du testateur constitue donc le point de départ du délai de la prescription quinquennale.

Agenda

Festival de Saint-Denis

Festival international
de musique classique et symphonique
www.festival-saint-denis.com
Du 29 mai au 28 juin 2013

Congrès des notaires de France à Lyon

Cité internationale
→ 109e édition du Congrès des Notaires de France, sur le thème des collectivités publiques, des propriétés publiques et des contrats qui les concernent (décider, vendre, louer, loger).
Du 16 au 19 juin 2013

Salon Emmaüs à Paris

Parc des Expositions,
Porte de Versailles
Le 16 juin 2013

Vinexpo à Bordeaux

Parc des expositions
(200 exposants)
Du 16 au 20 juin 2013

Planète PME à Paris

Palais des congrès, Paris porte Maillot
(130 exposants)
Le 18 juin 2013

Semaine des ventes aux enchèreres notariales

Ventes aux enchères notariales
dans toute la France.
Voir page 51
Du 24 au 28 juin 2013

Baromètre

Prix à la consommation - Insee

Ensemble des ménages
avril 2013 125,50
mars 2013 125,69
avril 2012 124,80
Hors tabac, base 100 en 1998

Ménages urbains
avril 2013 125,29
mars 2013 125,42
avril 2012 124,65
Hors tabac, base 100 en 1998

Indice de référence des loyers (variation annuelle)

1er trim. 2013 .... 124,25 (+1,54 %)
4e trim. 2012 .....123,97 (+1,88 %)
3e trim. 2012 .... 123,55 (+2,15 %)
2e trim. 2012 .... 122,96 (+2,20 %)
1er trim. 2012 .... 122,37 (+2,24 %)

Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

4e trim. 2012 .....1639 (+0,06 %)
3e trim. 2012 .....1648 (+1,48 %)
2e trim. 2012 .....1666 (+4,58 %)
1er trim. 2012 .....1617 (+4,05 %)
4e trim. 2011 .....1638 (+6,85 %)

Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

4e trim. 2012..... 108,34 (+1,94 %)
3e trim. 2012.....108,17 (+2,72 %)
Base 100 au 1er trim. 2008

BT 01

Janvier 2013 884,6
décembre 2012 877,4
novembre 2012 874,4

> Taux d'intérêt légal 2013 : 0,04 %

> Taux d'intérêt 2013 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement : 0 %

> Smic horaire brut au 1er janvier 2013 : 9,43 €

VOISINAGE

Plantations : pas d'action après trente ans !

Un propriétaire assigne en justice son voisin afin qu'il soit condamné à faire arracher sa haie qui ne respecte ni la hauteur fixée au règlement du lotissement, ni celle prévue par le Code civil. Sa demande est rejetée. Les juges ont pu constater que la hauteur maximale d'1,30 m fixée dans le règlement de lotissement avait été atteinte par la haie litigieuse dans le courant de l'année 1979. L'action tendant à l'arrachage, datant de janvier 2010, a été introduite plus de trente ans après. Elle est donc prescrite.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 27 mars 2013

→ La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'au point le plus élevé du végétal.

© BeTa-Artworks

DIVORCE

Régime matrimonial et pouvoir du juge

Des époux de nationalité étrangère se marient en Angleterre sans aucune indication quant au choix de leur contrat de mariage. Quelques années plus tard, ils divorcent à Paris. Considérant que la loi applicable est la loi française, les juges condamnent l'époux au paiement d'une prestation compensatoire. La Cour de Cassation approuve cette décision. Il entre bien dans les pouvoirs dévolus au juge de se prononcer sur le régime matrimonial des époux.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 27 mars 2013

→ Avant cette décision, la Cour de cassation estimait qu'il n'appartenait pas au juge aux affaires familiales de déterminer le régime matrimonial des époux mariés à l'étranger.

© tinica

FISCALITÉ

Transparence pour les intérêts perçus au Luxembourg

Le gouvernement luxembourgeois a décidé d'introduire l'échange automatique d'informations sur les paiements d'intérêts que des agents payeurs établis au Luxembourg effectuent en faveur de particuliers ayant leur résidence dans un autre État membre de l'Union européenne. La mesure prend effet à compter du 1er janvier 2015.

Communiqué du Premier ministre luxembourgeois, Jean-Claude Juncker, du 10 avril 2013

→ Les bénéficiaires seront ainsi imposés selon les dispositions législatives de leur État de résidence. Les données sans incidence fiscale demeureront confidentielles.

CONSOMMATION

Vente à distance et droit de rétractation

Deux particuliers achètent à distance deux motocyclettes. Quelques jours après la livraison, ils exercent leur droit de rétractation et assignent en justice la vendeuse pour obtenir le remboursement des sommes payées. La commerçante fait grief aux juges d'avoir accueilli cette demande alors que le droit de rétractation ne peut pas être exercé pour la fourniture de biens nettement personnalisés. La Cour de cassation lui donne tort : le fait d'immatriculer, au moment de la vente, un véhicule au nom de son acquéreur ne modifie ni sa nature, ni sa destination.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 20 mars 2013

→ Dès lors, les biens vendus n'étaient pas nettement personnalisés et les acheteurs pouvaient se rétracter.

© Ericos

FAMILLE

Mineur victime d'une infraction

Quand un enfant mineur est victime d'une infraction pénale grave, ses parents peuvent saisir la Civi (Commission d'indemnisation des victimes d'infractions) afin d'obtenir la réparation du préjudice subi. Dans les deux mois, le fonds de garantie présente une offre d'indemnisation. Pour accepter cette somme, les parents doivent obtenir l'autorisation du juge aux affaires familiales.

Cour de cassation, avis du 25 mars 2013

→ Cette règle s'applique aussi lorsqu'un seul parent détient l'autorité parentale et gère les biens du mineur, ou en cas de désaccord entre les deux parents.

Combien ça coûte ?
Les actes de l'immobilier

La vente entre héritiers, la licitation

Pour sortir de l'indivision, les héritiers peuvent vendre le bien reçu par succession à une tierce personne, ou au contraire souhaiter que le bien demeure dans la famille. La licitation permet à un ou plusieurs d'entre eux de se voir racheter ses parts par un ou plusieurs cohéritiers, voire par un de leurs descendants. La licitation peut donc mettre fin à l'indivision. Tel est le cas lorsqu'un héritier rachète la part de tous.

Cette vente particulière portant sur un bien s'apparente ici à un partage (qui est plutôt utilisé en présence de plusieurs biens). D'ailleurs, elle bénéficie d'un régime fiscal de faveur puisqu'elle est taxée à 2,5 % et non pas à 5,09 % comme une vente ordinaire (les biens immobiliers situés en Corse sont exonérés jusqu'au 31 décembre 2014). L'assiette de cette taxe est le prix net de cession du droit indivis ou la valeur nette totale du bien lorsque la licitation met fin à l'indivision en une seule fois (en présence de plusieurs licitations successives antérieures, on déduit l'assiette ayant déjà supporté l'impôt).

Le rôle du notaire

Le notaire va, comme dans un contrat de vente, s'assurer de l'état civil des contractants, de leur capacité, de l'origine de propriété du bien, de sa situation au regard des hypothèques et de la copropriété le cas échéant. Si un tel acte est établi dans les dix mois du décès, il vaut également attestation immobilière après décès (ce qui économise le coût d'un tel acte qui est normalement à établir après décès). Mais s'agissant d'une vente entre héritiers, l'opération est moins contraignante : pas de droit de préemption, pas de diagnostics, pas de garantie de superficie…

Contrairement à une vente, où le prix est fixé par la loi de l'offre et de la demande, les héritiers devront s'entendre sur le prix et le notaire pourra proposer une expertise pour parvenir à cet accord. En cas de bonne entente, le notaire mettra cependant en garde les parties contre une sous-évaluation. Certes, la licitation ne génère ici aucune taxation au titre des plus-values pour les héritiers cédants du fait de l'effet déclaratif de cet acte. En effet, l'héritier acquéreur est censé l'être depuis le décès. Mais il reviendra au notaire d'expliquer à ce dernier que le jour où il vendra il aura à acquitter seul l'impôt sur la plus-value (différence entre le prix de vente et la valeur au décès).

Cas pratique

Suite au décès d'Aristide, ses enfants Bernadette et Charles sont propriétaires chacun pour moitié d'un pavillon d'une valeur de 300 000 €. Bernadette souhaite racheter la part de son frère. Les frais sont théoriquement à la charge des héritiers lorsque la licitation met fin à l'indivision, car elle s'apparente à un partage, sauf convention contraire. Lors de la signature de l'acte, le notaire demandera à chacune des deux parties de verser la moitié des frais d'acte. Le montant total des frais sera de 10 950 €. Le montant des émoluments hors taxes de l'office est de 2 298 € (le taux de l'émolument est inférieur à celui d'un acte de partage). Lors de l'envoi du titre de propriété, le notaire remettra le décompte définitif des frais engagés pour la préparation, la rédaction de l'acte et les formalités afférentes. ■

Frédéric Petit
Notaire

Dans le prochain numéro : La promesse unilatérale de vente

Ce geste d'amour peut changer sa vie,
votre générosité aussi

ACTION ENFANCE
Fondation MVE
reconnue d'utilité publique

Damien, 7 ans, et ses deux petites sœurs ont été séparés de leurs parents pour des raisons familiales graves. **Action Enfance - Fondation Mouvement pour les Villages d'Enfants** les a accueillis, tous les trois, dans la même maison afin qu'ils **grandissent ensemble**, accompagnés par une éducatrice familiale, dans la durée et la stabilité. Plus de 700 frères et sœurs s'acheminent ainsi, jour après jour, vers leur autonomie dans nos Villages et Foyers.

© Fotolia

Léguer à Action Enfance - Fondation MVE, c'est permettre d'accueillir et de protéger encore plus d'enfants en danger en France.

Véronique Imbault répond à vos questions sur les donations, legs et assurances-vie
01 53 89 12 44 | veronique.imbault@actionenfance.org

Action Enfance - Fondation MVE | Reconnue d'utilité publique | 28, rue de Lisbonne 75008 Paris
www.actionenfance.org

Pour des raisons de confidentialité, nous avons changé le nom et la photo de l'enfant présenté dans cette annonce.

© Emotive Images /GraphicObsession

Immobilier

Achetez serein

Vous aider à anticiper votre projet immobilier par des conseils avisés destinés à sécuriser vos rêves d'achat… Tel est ici notre propos à travers une série de sujets pointus et peu débattus : comptes entre vendeurs et acheteurs, droit de préemption, achat d'une partie commune et autres limites de propriété. Ceci introduit par la vision large et éclairée de Jean Tarrade, président du Conseil supérieur du notariat, sur l'immobilier.

Notariat

« Nous sommes une force de proposition »

Jean Tarrade, le président du Conseil supérieur du notariat, fait le point sur les suggestions de bon sens présentées par la profession à Cécile Duflot, la ministre du Logement. Une interview exclusive pour les lecteurs de *Conseils*.

© Arnaud Février

Conseils : Comment la ministre du Logement, Madame Duflot, a-t-elle accueilli les propositions du notariat que vous lui avez présentées récemment ?

Jean Tarrade : Le fait même que les notaires aient des propositions à faire au ministre du Logement était pour elle quelque chose de très important. Elle nous a accueillis extrêmement favorablement et nous a beaucoup remerciés. Nos équipes avaient travaillé pendant plusieurs semaines sur le dossier que nous lui avons remis et qui contient de nombreuses propositions techniques visant à relancer le marché immobilier. J'avais introduit le rendez-vous en lui disant que nous sommes des spécialistes de l'immobilier, attachés aux problèmes du logement. Et qu'à ce titre, nous suggérons au gouvernement qu'il fasse du logement, et du logement intermédiaire en particulier, une grande cause nationale. Pour développer le secteur, il faut avant tout des terrains et de l'argent. Mme Duflot a pris des mesures qui permettent aux collectivités publiques d'aller jusqu'à donner certains terrains pour des logements sociaux. C'est une très bonne idée qui permet d'assurer la fluidité de ces terrains. Mais qu'il faudrait élargir aux terrains privés. Nous suggérons d'abord de modifier les règles d'urbanisme pour permettre de construire en hauteur là où ça n'est pas encore possible. Par exemple autoriser la construction dans les « dents creuses », ces espaces vides au-dessus d'immeubles qui ont deux ou trois étages de moins que leurs voisins alignés. Cela n'aurait aucun effet esthétique, au contraire.

> **Pour trouver l'argent nécessaire à la construction de logements, nous avons suggéré que le notariat soit le collecteur d'un grand emprunt national lancé par l'État.**

Nous avons également insisté sur le fait qu'il doit y avoir des incitations fiscales pour que le marché redémarre, même si ce n'est pas très vertueux. Aujourd'hui, toutes ces incitations sont bloquées. Du coup tout le marché est bloqué, d'où une baisse importante du nombre de transactions. Nous le voyons dans nos études : habitués à la profusion de réformes fiscales, nos clients attendent. Un certain nombre de propriétaires, extrêmement pénalisés par les règles sur les plus-values immobilières, ne vendent pas leurs terrains. On pourrait prévoir des exonérations totales ou partielles de plus-values, en ciblant

des zones expressément désignées où le besoin de construire est réel pour éviter les effets d'aubaine.

L'autre grand volet concerne le besoin d'argent. Que suggérez-vous à cet égard ?
Pour trouver l'argent nécessaire à la construction de ces logements, nous avons suggéré que le notariat soit le collecteur d'un grand emprunt national lancé par l'État puisque le grand emprunt précédent avait été abandonné au motif que sa collecte coûtait trop cher. Nous savons recevoir des fonds publics, délivrer des reçus et diriger les fonds là où on nous le demande. Nous le faisons tous les jours dans le cadre de l'exercice de notre profession. En plus, notre maillage territorial nous permet de toucher jusque dans les petites communes des épargnants qui viendront mettre un peu d'argent dans un grand emprunt, par solidarité nationale. Et ce même si le revenu attendu ne sera peut-être pas très élevé. L'idée est lancée, je ne sais pas ce qu'elle deviendra mais elle a beaucoup plu à la ministre.
Une deuxième idée est venue d'elle. Elle nous a demandés dans quelle mesure le notariat pourrait l'aider à lutter contre les « marchands de sommeil » qui achètent des biens qu'ils louent à raison de dix ou quinze personnes dans une même pièce. Il est très difficile de les repérer et surtout de les empêcher de louer.

Et, en quoi les notaires pourraient-ils aider à trouver une solution ?
Comme ils doivent passer par le notaire pour acheter, Mme Duflot, qui voudrait enrayer le problème à la source, pense que nous aurions les moyens de les empêcher d'acheter. Nous lui avons dit être prêts à étudier avec ses services comment nous pourrions bloquer des ventes au profit de ces personnes déjà connues des services de police et de justice, peut-être en ayant accès à certains fichiers.
Mais les marchands de sommeil pourront toujours passer à travers les mailles du filet en achetant des parts de société à prépondérance immobilière. Car si la société doit passer par le notaire pour acheter l'immobilier, ses associés peuvent ensuite céder toutes leurs parts par un acte sous seing privé. Aujourd'hui, on ne sait pas qui est réellement propriétaire des sociétés civiles. Il n'y a aucun moyen de le savoir. Aussi avons-nous suggéré que les cessions de parts de ces sociétés soient confiées au notariat comme les ventes de biens immobiliers.

Comment Madame Duflot a-t-elle réagi à ces dernières suggestions ? Et que va-t-il se passer maintenant ?
Elle a réagi très positivement. Nous avions déjà un dialogue important avec son ministère, que nous allons poursuivre et amplifier parce que le notariat est considéré comme un interlocuteur crédible dans ces matières techniques. Nous avons des choses à dire. Nous sommes constructifs. Notre seul intérêt, c'est l'intérêt général, l'intérêt de nos concitoyens. C'est ce qui nous motive.
On ne sait pas encore ce qui va se passer, mais je pense que beaucoup de décisions importantes pourraient être prises par voie d'ordonnance pour le volet logement. C'est ce que souhaite Mme Duflot.

Fotolia © Vely

À situation d'exception, loi d'exception. Je ne suis pas choqué par le principe des ordonnances ; que l'on décide de prendre des mesures exceptionnelles sur cette matière précise du logement.

À situation d'exception, loi d'exception. Je ne suis pas choqué par le principe des ordonnances ; que l'on décide de prendre des mesures exceptionnelles sur cette matière précise du logement. Désigner des endroits précis où on doit appliquer ces règles, faire des lois d'exceptions, y compris des lois d'urbanisme. Que le Code de l'urbanisme ne soit pas applicable dans certaines de ses dispositions sur ces sites bien précis, que les lois fiscales y diffèrent pour débloquer des situations.

Nous sommes dans une situation d'urgence. Nous allons descendre en 2013 en dessous de la barre de 600 000 logements vendus alors que nous étions à 800 000 il y a encore peu de temps. Nous savons qu'il y a des mal-logés, qu'il y a un problème de logement. Tout le monde le sait. Il faut que des mesures soient prises, que tous fassent des efforts. C'est pourquoi je pense qu'une sorte de mouvement de solidarité nationale pour le logement s'impose aujourd'hui.

Le décalage entre offre et demande n'est pas nouveau ?
Non, mais il faut du courage politique pour dire « voilà, on va faire quelque chose ». Je crois qu'on n'est pas loin d'un certain consensus national autour de l'idée du logement. Et je dis du logement >>>

« Nous sommes une force de proposition »

intermédiaire, pas seulement social. Il y a déjà beaucoup de règles en matière de logement social. Ce n'est pas forcément ce secteur qu'il faut promouvoir. Je pense plus particulièrement au logement intermédiaire pour lequel il y a vraiment des choses à faire. La catégorie un peu au-dessus du social, qui permettrait peut-être plus facilement une accession à la propriété.

Les Français aiment la pierre et la sécurité que leur procure la propriété de leur logement. Aujourd'hui, ils n'ont pas tous les moyens d'acheter. Néanmoins, ils sont prêts à faire des efforts pour ça. Nous avons suggéré le principe d'emprunts à plus long terme. Autrefois, les prêts du Crédit Foncier étaient accordés pour trente ans et étaient transmissibles aux acquéreurs. Cela a facilité l'accès au logement.

Il faudrait remettre à plat les prêts et leur mode de remboursement ?

Absolument. Il faudrait déjà faire en sorte que ceux qui doivent vendre pour des motifs professionnels ou familiaux ne soient pas pénalisés ou qu'ils puissent reporter leur crédit sur un autre bien. Il y a des situations dans lesquelles on doit des montants supérieurs à ceux empruntés puisqu'on n'a remboursé que des intérêts. Il faut aussi inventer de nouveaux types de crédits. Nous avons suggéré une sorte de contrat de confiance global et de longue durée entre une banque et un client. Il faudrait qu'on puisse accompagner notamment les jeunes dans un parcours financier immobilier.

Je crois qu'on n'est pas loin d'un certain consensus national autour de l'idée du logement.

Un jeune couple, par exemple, s'engagerait vis-à-vis de sa banque, sur une durée de vingt ou trente ans, à employer un pourcentage de ses revenus moyennant l'octroi d'un crédit pour un premier logement. Les revenus augmentant, on constitue une petite épargne auprès de la banque qui permettra au couple de financer un logement un peu plus grand quelques années plus tard et ainsi de suite jusqu'au terme du contrat. Le couple se verrait ainsi certain d'être propriétaire de son logement au moment de sa retraite. Ceci, bien sûr, avec la possibilité de sortir du contrat à des conditions à déterminer.

Nous avons aussi suggéré que puisse s'ouvrir aux particuliers le crédit bail immobilier aujourd'hui réservé aux entreprises. La banque achète le bien et consent un crédit bail sur ce bien, au terme duquel, comme pour le leasing des automobiles, l'emprunteur dispose d'une option pour acquérir le bien pour une valeur résiduelle modique. Mme Duflot a écouté tout cela avec grand intérêt.

C'est le moment d'avoir des idées. Il y a une prise de conscience. Nous, les notaires, sommes bien les premiers à vivre avec nos clients cette crise du mal-logement. Nous savons qu'il y a des solutions.

Certaines de vos suggestions concernent le budget davantage que le logement ?

Bien sûr. D'ailleurs, beaucoup de nos propositions vont finir à Bercy, qui est aussi un des interlocuteurs naturels du Conseil supérieur du notariat, tout comme le Garde des Sceaux, notre ministre de tutelle ou le ministère du logement.

Et je viens de rencontrer Mme Delaunay, la ministre chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie, à laquelle nous avons remis un travail écrit. Nous avons, là encore, reçu un excellent accueil. La ministre a repris nos idées, nous en a félicités et remerciés.

Nous sommes une force de proposition. C'est le rôle du Conseil supérieur du notariat. Dans l'ordonnance qui le crée, il est l'interlocuteur des pouvoirs publics. Nous sommes donc consultés à l'occasion de l'élaboration des lois et sommes en rapport avec le gouvernement et le parlement. Cela fait partie de notre fonction.

Le bon sens, c'est ce que nous obligent à avoir les vingt millions de clients que nous rencontrons chaque année dans nos études.

Vos propositions partent du bon sens, celui qui vient du terrain…

Tout à fait. L'administration française est de grande qualité. Mais il lui manque quelquefois la pratique du terrain et le bon sens. Nos interlocuteurs ont besoin de nous et ils apprécient qu'on vienne leur dire « dans la vraie vie, ce n'est pas comme ça. ». Nous sommes crédibles et, parce que nous sommes des praticiens, nous sommes écoutés. Nous partageons avec l'administration le sens de l'intérêt général.

Le bon sens, c'est notre lot commun, c'est notre pratique quotidienne. Le bon sens, c'est ce que nous obligent à avoir les vingt millions de clients que nous rencontrons chaque année dans nos études. C'est ce qu'ils viennent chercher auprès de nous. Le bon sens, nous savons le manier ! ■

Propos recueillis par
Marie-Annick Gouguenheim

nohant FESTIVAL *Chopin*

Chopin et l'âme slave
chez George Sand

8 JUIN - 24 JUILLET 2013

RECITALS - MASTERCLASSES - CONFÉRENCES - SPECTACLES

conseils des notaires

Partenaire de l'édition 2013 du Festival de Nohant
vous invite à participer à un tirage au sort
afin de **GAGNER 2 PASS**
POUR LA JOURNÉE DU 21 JUILLET

(Le nom des gagnants fera l'objet d'un tirage au sort sous le contrôle d'un huissier de justice.)

Répondez à la question suivante :

Parmi les personnages suivants, quel est celui qui n'est jamais venu chez George Sand à Nohant : Chopin, Musset, Liszt, Tourgueniev ou Delacroix ? La réponse se trouve sur le site du Festival.

Envoyez vos réponses à **contact@festivalnohant.com** avant le 20 juin 2013

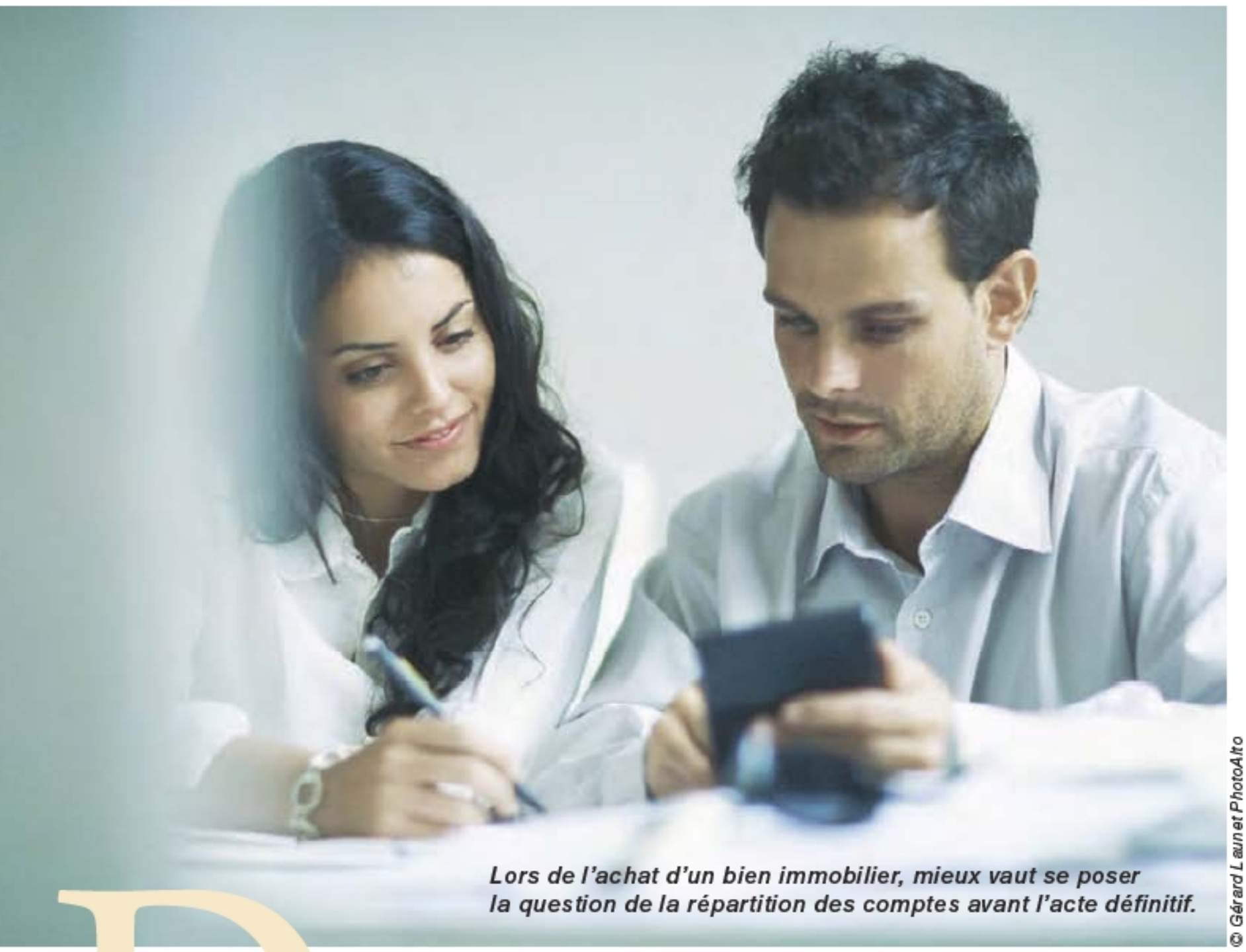
Festival organisé par l'association Musique au Pays de George Sand

02 54 48 46 40 **www.festivalnohant.com**

Mutation

Achat/vente, qui paie quoi ?

Impôts locaux, charges de copropriété, commission d'agence, assurance… lors de la vente d'un bien immobilier, les comptes doivent être établis entre vendeur et acheteur. La loi énonce un certain nombre de principes, qui peuvent être adaptés par les parties à leur situation particulière.



Lors de l'achat d'un bien immobilier, mieux vaut se poser la question de la répartition des comptes avant l'acte définitif.

© Gérard Laun et PhotoAlto

Dans toute opération de vente immobilière se pose la question des comptes entre le vendeur et l'acquéreur. Elle doit être évoquée dès la préparation de l'avant-contrat afin que chacun connaisse précisément l'étendue de ses obligations et éviter ainsi toute difficulté à venir.

En droit, la vente emporte transfert de la propriété du bien immobilier à la date convenue par les parties, le plus souvent celle de l'acte notarié.

En toute logique, les dépenses intervenues jusqu'à la vente devraient incomber au vendeur, celles intervenues après, à l'acheteur. Mais dans la pratique, ce n'est pas si simple. Et qu'en est-il des dépenses en cours ?

Les impôts locaux

Selon la loi fiscale, le fait générateur des impôts locaux est le 1er janvier de chaque année. Le débiteur légal de l'impôt est donc celui qui, à cette date, avait la qualité de propriétaire (pour la taxe foncière) ou d'occupant du bien (pour la taxe d'habitation). Pour une vente réalisée en 2013, le redevable de ces impôts sera le vendeur. L'acquéreur n'aura cette qualité que pour les impôts exigibles à compter de l'année 2014.

Les actes de vente contiennent toutefois souvent une clause qui prévoit l'obligation pour l'acquéreur de rembourser au vendeur une quote-part de la taxe foncière pour la période comprise entre la date de la vente et le 31 décembre de l'année en cours.

Le remboursement peut intervenir dès la

signature de l'acte de vente. Son montant est alors déterminé forfaitairement sur la base du montant de la dernière taxe connue à cette date. Il peut aussi être prévu qu'il n'interviendra que quand le montant de la taxe de l'année en cours sera connu.
La première solution est privilégiée en pratique ; les comptes sont ainsi définitivement établis entre les parties au jour de la vente, sans risque de défaut ou de retard de paiement.
Bien que cette clause soit parfaitement valable, c'est le vendeur qui reste le débiteur de l'impôt à l'égard de l'administration fiscale.

Les charges de copropriété

En général, le syndic de copropriété procède à l'appel des charges de copropriété d'avance et par trimestre. Pour une vente intervenant en juin 2013, le vendeur aura ainsi acquitté l'intégralité des charges de copropriété du deuxième trimestre 2013. Aussi, lorsque la vente intervient en cours de trimestre, un compte doit-il être établi entre le vendeur et l'acquéreur.

L'information des parties

Pour préparer l'acte de vente, le notaire chargé de le rédiger doit demander au syndic la délivrance d'un document, appelé l'état daté *(voir « Décryptage » dans Conseils n° 424 et 425)*. Y sont mentionnées les éventuelles sommes restant dues par le vendeur, celles dont le syndicat des copropriétaires peut être débiteur à l'égard du vendeur (avances) et les sommes qui devraient incomber à l'acquéreur en sa qualité de nouveau copropriétaire. Ces dernières regroupent les provisions pour charges courantes et les provisions pour travaux votés par l'assemblée générale de la copropriété.
L'état daté est très important pour l'information de l'acquéreur.
La vente ne peut être signée tant qu'il n'a pas été obtenu.

La répartition légale des charges

La loi distingue deux catégories de charges :
▪ les sommes exigibles au titre du budget provisionnel incombent au vendeur. Il s'agit là des charges relatives au fonctionnement courant de la copropriété.
▪ les provisions non comprises dans le budget prévisionnel qui incombent à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. Sont ici visés les appels de fonds pour travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires.
Le vendeur doit régler les appels de fonds >>>

POINT DE VUE

D.R.

Bertrand BASSEVILLE, notaire

« Le bon sens permet souvent d'éviter les litiges

Conseils : Quels conseils donner pour éviter tout litige financier en cas de sinistre entre l'avant-contrat et la vente définitive ?
Bertrand Basseville : Si l'acquéreur a opté pour la poursuite du contrat d'assurance conclu par le vendeur, pas de souci. Sinon, il faut être très vigilant. Le vendeur doit absolument continuer à assurer son bien jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique ; et l'acquéreur, l'assurer dès le jour J. Ainsi, en cas de dégâts survenus entre l'avant-contrat et la vente, l'acquéreur aura la possibilité soit de se rétracter, soit d'acheter le bien et de récupérer l'indemnité d'assurance.
Mieux vaut, en tout cas, éviter de demander au vendeur une baisse de prix, sans quoi il faudra dénoncer l'avant-contrat et reprendre le montage du dossier à zéro.

À propos des meubles, comment éviter qu'ils soient la source d'un différend au moment de solder les comptes ?
L'acquéreur est réputé prendre possession du bien du vendeur dans l'état où il l'a visité. Si le bien comportait des meubles, ces derniers doivent figurer explicitement dans l'avant-contrat de la manière la plus précise possible, pour éviter toute difficulté le jour de la signature de l'acte de vente. Je pense notamment à certaines plantations dans le jardin par exemple *(voir p. 8)*.

Plus largement, quelles autres recommandations pratiques donner à l'acquéreur ?
J'en donnerai deux : la première consiste à réclamer au vendeur tous les modes d'emploi et contrats d'entretien, concernant par exemple la chaudière, la cheminée, la climatisation, la piscine… La seconde consiste à revisiter le bien quelques jours avant la signature de l'acte de vente chez le notaire, afin de vérifier la conformité de l'état du bien avec sa description contractuelle (par exemple en ce qui concerne les combles), et de contrôler le bon fonctionnement de toutes les installations techniques. Mieux vaut en effet s'apercevoir d'un problème avant qu'après, au risque de devoir le régler soi-même et d'avoir à engager des frais imprévus. ■

Propos recueillis
par Florence Ganivet

Dans une copropriété, les comptes sont plus compliqués à établir du fait, par exemple, de la pratique des provisions pour charges.

© SambaPhoto/Cristiano Mascaro

>>>

exigibles avant le transfert de propriété. L'acquéreur, ceux exigibles après ce transfert, même si les travaux ont été votés avant. À cet égard, si une assemblée générale des copropriétaires doit avoir lieu entre la signature de l'avant-contrat et celle de l'acte de vente définitif, il peut être opportun de prévoir que l'acquéreur y représentera le vendeur.

Les clauses contraires

Le principe légal a pour lui l'avantage de la simplicité. Mais, il peut paraître inéquitable pour le vendeur qui doit supporter la totalité de la provision sur les charges courantes, que la vente intervienne en début ou en fin de trimestre.

Les parties peuvent le corriger en prévoyant une répartition *prorata temporis*. Comme pour la taxe foncière, cette répartition peut se faire de deux manières différentes : soit forfaitairement au jour de la signature de l'acte de vente, soit après la validation des comptes de l'exercice au cours duquel la vente a eu lieu. Cette seconde solution permet une répartition plus proche de la réalité mais crée un décalage dans le temps qui peut être important, surtout si la vente intervient au début de l'exercice.

La clause de répartition *prorata temporis* est valable entre les parties, mais elle n'est pas opposable au syndic de copropriété.

L'assurance habitation

Le contrat d'assurance habitation en cours au jour de la vente est automatiquement et de plein droit transféré à l'acquéreur. Ceci pour éviter que le bien ne se trouve plus assuré, ne fut-ce que sur une courte période.

L'acquéreur a le choix entre reprendre le contrat pour son propre compte ou en souscrire un nouveau. Il doit se charger lui-même de résilier le contrat que le vendeur avait conclu. Une clause spéci-

fique de l'acte notarié de vente rappelle cette option à l'acquéreur et l'informe des références de la police d'assurance en cours ainsi que des modalités de sa résiliation.
Le vendeur a, quant à lui, l'obligation d'informer la compagnie d'assurance de la vente et du transfert de la propriété du bien. Cette information se fait en général par lettre recommandée avec accusé réception. Elle est très importante car ce n'est qu'à partir de là que le vendeur sera déchargé de son obligation de payer les primes.

Les frais liés à la vente

Les principaux frais liés à la vente sont les frais d'acte et la commission d'agence.

Les frais d'acte

Légalement, les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur mais les parties peuvent les mettre à la charge du vendeur. On parle alors de contrat « acte en mains ».
Cette stipulation peut être intéressante pour l'acquéreur à qui elle permet de connaître exactement le coût de revient de l'opération et ainsi de préparer au plus près son plan de financement. Par ailleurs, les frais d'acte pris en charge par le vendeur n'entrent pas dans l'assiette des droits d'enregistrement. Elle doit toutefois être utilisée avec discernement en ce qu'elle peut conduire le vendeur à augmenter son prix de vente pour intégrer ces frais supplémentaires.
Par ailleurs, l'acquéreur ne pourra pas, lorsqu'il revendra le bien, majorer, pour le calcul de la plus-value immobilière, le prix d'acquisition du montant des droits et honoraires supportés par le vendeur, puisqu'il ne les aura pas effectivement supportés.

La commission d'agence

En principe, la commission d'agence est due par le vendeur qui, le plus souvent, a donné mandat à l'agence immobilière de rechercher un acquéreur. Il a également pu intégrer le montant de cette commission dans le prix total de vente. Mais, là encore, les parties sont libres de retenir une solution différente : elles peuvent mettre la commission à la charge de l'acquéreur ou la répartir entre elles.
Il faut faire attention aux incidences fiscales. La Cour de cassation a, à plusieurs reprises, jugé que la commission d'agence n'entre pas dans l'assiette des droits de mutation à titre onéreux dès lors que le mandat donné à l'agence stipule que cette commission sera à la charge de l'acquéreur. Cette solution s'applique que le mandat ait été donné par le vendeur ou par l'acquéreur. En revanche, lorsque la commission, mise contractuellement à la charge du vendeur, est payée en ses lieu et place par l'acquéreur, elle constitue une charge augmentative du prix comprise dans l'assiette de l'impôt. ■

Stéphane Berre

Achat d'un bien à usage locatif

Lorsque la vente porte sur un bien loué, qu'il s'agisse d'un bien d'habitation, rural ou commercial, la répartition des comptes intégrera les éléments relatifs à la location. Nouveau propriétaire d'un bien loué, l'acquéreur a droit aux loyers courus à compter de l'acte de vente. Si le loyer est stipulé payable d'avance, le vendeur pourra avoir à verser à l'acquéreur un *prorata* sur le mois en cours. Ceci en plus du dépôt de garantie versé par le locataire lors de la conclusion du bail et qui devra lui être restitué par l'acquéreur.

Droit de préemption urbain

Le vendeur n'est ni gagnant, ni perdant

Une obligation légale peut imposer au vendeur d'un bien immobilier de le proposer à la commune sur laquelle il se situe. Sa mise en œuvre est strictement encadrée. Les explications de Morgane Monnier, notaire.

D.R.

Conseils : À quoi sert le droit de préemption urbain ?
Morgane Monnier : Il est exercé lorsque l'acquisition d'un bien immobilier présente un intérêt pour la collectivité. La commune peut ainsi acquérir une maison qui sera aménagée en école de musique, un appartement qui pourra être transformé en logement social, ou encore une bâtisse dont la démolition permettra de créer un rond-point.

Quelles sont les ventes concernées ?
Est soumise au Droit de préemption urbain (DPU) la vente de tout bien immobilier situé dans une zone urbanisée ou à urbaniser de la commune, dès lors que celle-ci a institué ce droit à son bénéfice dans ces zones. À l'exception des zones de droit de préemption renforcé, demeurent exclus du droit de préemption les biens achevés depuis moins de dix ans ou encore les appartements d'un immeuble dont le règlement de copropriété a été établi depuis plus de dix ans.
Il faut donc se rendre à la mairie pour consulter les documents d'urbanisme… surtout si vous êtes acheteur, car l'exercice du DPU peut mettre à mal vos projets !

Le fait que le bien soit vendu libre ou occupé a-t-il une incidence ?
Aucune. Le DPU pourra s'exercer indifféremment dans un cas comme dans l'autre. En fait, qu'importe l'état d'habitation du bien immobilier et son état d'usage. Les communes sont également autorisées à acquérir en viager les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations de restauration immobilière, d'aménagement ou d'équipement. Lorsqu'un bien ainsi vendu est occupé en tout ou partie par le vendeur, le contrat de vente doit prévoir la poursuite de l'habitation du logement par le vendeur et son conjoint.

Concrètement, dans quelles conditions financières un bien peut-il être préempté ?
La mairie doit reprendre à son compte les conditions indiquées dans la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) issue de l'avant-contrat. Soit elle estime que le prix est juste et elle se substitue à l'acquéreur pour une vente de gré à gré avec le vendeur ; soit elle considère qu'il a été mal déterminé par rapport aux prix du marché immobilier local et elle fait au vendeur une offre inférieure. Le vendeur peut dans ce cas accepter ou refuser cette offre, en sachant qu'il reviendra au juge de l'expropriation de fixer le juste prix en cas d'ultime désaccord.

Et s'il y a accord, quel est le prix final réellement versé ?
La mairie paie bien sûr le prix de vente au vendeur et les frais d'acte au notaire, la commission de négociation si un professionnel est initialement intervenu dans la transaction, et souvent, le prix du mobilier éventuellement cédé avec le bien immobilier ; étant précisé que le DPU ne s'exerce que sur les seuls biens immobiliers. Le vendeur n'est donc ni perdant ni gagnant à cet égard.

Si la commune préempte, dans quel délai le vendeur touche-t-il son prix ?
Le jour de la vente à la commune, le vendeur doit remettre les clés à la commune. Et pourtant il n'encaisse pas le prix de vente le jour même. En effet, le versement du prix est soumis à des formalités administratives qui peuvent prendre plusieurs semaines. Et pendant ce temps, le vendeur peut avoir à rembourser les échéances de son emprunt, doit se loger, et ne dispose pas de l'apport personnel lui permettant de réaliser sa nouvelle acquisition. Aucun dédommagement n'est possible pour ce préjudice.

En pratique, l'exercice du DPU est-il fréquent ?
Assez peu en réalité, même si certaines zones du territoire sont plus exposées que d'autres, notamment en raison de la pression foncière qui s'y exerce. La commune doit disposer des finances nécessaires à l'acquisition du bien soumis au DPU. La signature de l'acte de vente doit, en outre, intervenir dans les trois mois de la décision de préemption. ■

Propos recueillis par
Florence Ganivet

Le droit de préemption urbain, comment ça marche ?

GraphicObsession

Le DPU est souvent utilisé pour mettre en œuvre des projets d'aménagement tels que groupes scolaires, aménagements sportifs…

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité territoriale d'acquérir par priorité un bien immobilier mis en vente. Le plus souvent, ce droit est exercé par les communes, mais son exercice peut être délégué à l'État, à des établissements publics intercommunaux, des sociétés d'économie mixte, etc. Ce droit limite la liberté du vendeur de choisir l'acquéreur de son bien. C'est pourquoi son exercice est soumis à plusieurs conditions.

➜ Les conditions d'exercice du DPU

Le DPU ne peut être exercé que s'il a été institué au préalable par l'organe délibératif de la collectivité territoriale concernée (le conseil municipal pour la commune). La délibération doit définir les zones concernées par le DPU.

Il peut être mis en œuvre en cas de mutation à titre onéreux de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis. Depuis 2005, le droit de préemption urbain peut également être exercé à l'occasion de la vente d'un commerce afin de protéger le commerce de proximité.

Il est à noter que la vente de certains biens, comme les lots de copropriété ou les biens achevés depuis moins de dix ans, n'est soumise au droit de préemption que si la délibération ayant institué ce droit l'a prévu. On parle alors de droit de préemption renforcé.

Enfin, le droit de préemption ne peut s'exercer qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général.

➜ La procédure

Le propriétaire d'un bien immobilier dont la vente est soumise au droit de préemption doit informer la commune de son intention de vendre, au moyen d'une déclaration d'intention d'aliéner établie sur un imprimé spécifique : Cerfa n° 10072*01. Ce formulaire est souvent établi par le notaire chargé de rédiger la vente en tant que mandataire du vendeur.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du document pour faire connaître sa réponse. Elle peut renoncer à l'achat, accepter d'acquérir le bien aux conditions proposées par le vendeur, ou renégocier les conditions de la vente.

Dans ce dernier cas, le vendeur dispose à son tour d'un délai de deux mois pour notifier à la commune :

- soit qu'il accepte le prix proposé par elle,
- soit qu'il renonce à la vente,
- soit qu'il maintient sa première offre.

La commune peut alors décider de saisir le tribunal de grande instance pour faire fixer judiciairement le prix de vente du bien. L'absence de réponse dans le délai de deux mois équivaut à un refus de préempter.

Droit de préemption urbain et autres droits de préemption ou de préférence

Le droit de préemption urbain n'est pas le seul droit de préemption existant en droit français. Il en existe un au profit des Sociétés d'aménagement foncier et d'équipement rural (les Safer), des preneurs à bail rural, des locataires d'un bien à usage d'habitation, des indivisaires, etc.

En outre, de multiples droits de préférence, d'origine légale (par exemple celui des propriétaires riverains en cas de vente de parcelles boisées) ou conventionnelle, peuvent s'appliquer.

Comment s'y retrouver ? Deux idées doivent être combinées : d'une part les droits de préemption d'intérêt général priment ceux institués au profit de particuliers, d'autre part les droits de préemption ou de préférence d'origine légale priment ceux d'origine conventionnelle. Il en résulte que le droit de préemption urbain doit être purgé en priorité. Les autres ne le seront que si la commune décide de ne pas l'exercer. ■

Stéphane Berre

L'acheteur, cet inconnu

Il arrive que les communes s'enquièrent auprès du notaire de l'identité de l'acheteur du bien immobilier préemptable – une information pourtant sans incidence sur l'intérêt pour la collectivité d'exercer le DPU ! Le notaire leur opposera le secret professionnel. En effet, la décision de préemption doit se faire uniquement en raison de l'utilité de l'immeuble pour la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Copropriété

Acheter une partie commune

Agrandir son lot, construire une véranda, acheter l'ancienne loge de concierge… autant de situations qui posent la question des formalités à respecter vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. Mode d'emploi.

© Alexandre Zveiger

Selon la valorisation qu'elle apporte au bien du copropriétaire, une partie commune peut se vendre à un prix proche de celui du mètre carré local

Les parties communes sont soumises à un régime d'indivision entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes attachés à leurs lots. Pour autant, ce ne sont pas les règles de l'indivision ordinaire qui s'appliquent. Lorsqu'un copropriétaire souhaite acquérir une partie commune auprès du syndicat de copropriété, tout doit être décidé en assemblée générale, selon un formalisme très rigoureux, à peine de nullité des décisions.

Paliers, loges et autres combles

Selon la structure et la configuration de l'immeuble, les parties communes comprennent en général le gros-œuvre, les espaces communs, escaliers, couloirs, jardins, cours, etc.
À défaut de stipulation expresse contraire, le droit de construire est réputé accessoire aux parties communes.

La jouissance privative d'un jardin, d'une terrasse, n'emporte pas le droit d'y construire. Ce droit pourrait donc être cédé, sous forme d'un droit de surélever, voire de construire un nouveau bâtiment. Sauf exception, toutes ces parties communes pourraient être vendues par le syndicat, ce qui constitue une certaine anomalie, dans la mesure où le syndicat des copropriétaires, personne juridique distincte des copropriétaires, n'est pas

propriétaire de ces parties communes. Quoi qu'il en soit, quel est le processus à suivre ?

Un projet aussi précis que possible

Que l'initiative en revienne à l'un des copropriétaires, à un tiers ou au conseil syndical, le processus est le même.

Le syndic doit élaborer avec l'intéressé un projet de résolution aussi précis que possible, afin de l'intégrer à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Sauf exception, il s'agit tout d'abord de créer un nouveau lot de copropriété, correspondant à ce qui doit être cédé. Un nouveau numéro lui est attribué, pris à la suite de ceux qui existent déjà, ainsi que des tantièmes de copropriété et des tantièmes de charges. Leur calcul, éventuellement confié à un géomètre, peut être fondé sur le règlement de copropriété qui comporte parfois des précisions sur le mode de calcul retenu pour établir l'état descriptif de division d'origine. L'on n'est cependant pas tenu de s'y référer.

S'agissant d'agrandir un lot, ces tantièmes pourront être calculés sur la base des principes qui ont servi pour doter le lot principal. Mais s'il s'agit de céder un couloir ou un palier, par exemple, pour permettre d'aménager un grenier ou des combles en logement, une très nette majoration de tantièmes peut s'appliquer, prenant en compte la destination future des lieux.

La vente de parkings

© graphlight

La vente d'emplacements de stationnement réclame l'unanimité s'ils constituaient jusqu'alors des parties communes accessibles à tous. S'il y a plus de candidats acquéreurs que de places, ce qui est souvent le cas, on peut envisager un tirage au sort.

Le prix, un passage obligé

Côté prix, il faut bien évidemment en fixer un car un syndicat de copropriétaires n'a pas à consentir de libéralité. Ceci même si la cession envisagée est parfois présentée comme entraînant une réduction du coût de l'entretien des parties communes et donc une baisse des charges.

Ce prix sera fonction de la consistance de ce qui doit être cédé. Le prix moyen du marché servira de base pour la vente d'une loge désaffectée, par exemple, ou, pour la vente d'un droit de construire ou de surélever, la valeur du terrain à bâtir correspondant au projet.

La vente réalisée, le prix sera réparti par les soins du syndic entre tous les copropriétaires.

Il arrive que le prix ait été converti en nature, par l'obligation prise par l'acheteur de réaliser certains travaux dans la copropriété. Mais tous les copropriétaires ayant vocation à percevoir une fraction du prix, l'affectation des sommes à des travaux doit être votée à l'unanimité. Cette décision est en général prise au cours de l'assemblée où l'on vote la vente des parties communes.

Prévoir les travaux

Il est très fréquent que des travaux ultérieurs, réalisés par l'acquéreur, soient nécessaires : pose d'une nouvelle porte palière en cas de vente d'une fraction de couloir, construction d'une véranda, aménagement d'un ancien local impliquant des branchements sur des réseaux communs, etc.

Le projet de résolution soumis à l'assemblée devra les décrire afin que le vote permette également de les réaliser. Les copropriétaires doivent donc recevoir avec l'ordre du jour tout ce qui concerne les conditions de la vente projetée (surface exacte, situation précise, usage que veut en faire l'acquéreur, etc.) et ses implications sur les documents de la copropriété. L'imprécision du projet, son caractère incomplet rendrait le vote inefficace et impliquerait une nouvelle assemblée.

Le respect des règles d'urbanisme

→ Permis de construire ou déclaration préalable

Lorsque l'opération projetée créé de la surface de plancher ou modifie l'aspect de l'immeuble, il faut avant tout s'assurer que les règles d'urbanisme l'autoriseront. Un certificat d'urbanisme sera demandé à cet effet. De même les articles R421-14 et R421-17 du Code de l'urbanisme rendront sans doute nécessaire un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux. C'est à l'acquéreur d'en faire son affaire personnelle. Il devra également s'assurer pour l'éventuelle opération de construction.

Si la cession porte sur un droit de construire un nouveau bâtiment, par création d'un nouveau lot ou détachement d'un terrain à bâtir, le régime des lotissements devra être respecté, à peine de nullité. Ces formalités incomberont au syndicat vendeur.

→ Vente de partie commune et droit de préemption urbain (DPU)

S'agissant d'une vente immobilière, il faudra purger le droit de préemption urbain s'il existe.

De la majorité à l'unanimité

La question se pose de la majorité que doit recueillir le projet. C'est l'article 26 de la loi de 1965 qui y répond : la majorité des copropriétaires (51 %) détenant les deux tiers des tantièmes (667 millièmes), calculée sur l'ensemble du syndicat et non pas seulement les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. >>>

Acheter une partie commune

La vente réclame néanmoins l'unanimité si l'on considère quelle porte atteinte à la destination de l'immeuble. Il en irait ainsi, par exemple, de la vente des voies privées qui desservent l'ensemble. Le syndicat n'aurait plus à les entretenir, certes, mais il perdrait également tout contrôle sur leur utilisation : stationnement, accès… La cession de la toiture, pour la pose de panneaux photovoltaïques, ce qui est d'actualité, réclamerait également cette unanimité.

En tout état de cause, aucun copropriétaire ne peut se voir imposer une modification à la jouissance qu'il a de son lot. Il faut son accord exprès.

La loi prévoit notamment qu'en cas de vente du droit de surélever, l'accord des copropriétaires du dernier étage est nécessaire.

Un mandat spécifique

Le vote obtenu, il devra être complété par un mandat spécifique au syndic, afin qu'il fasse donner les suites juridiques nécessaires à la décision. C'est lui qui demandera à un notaire d'établir l'acte de vente et de procéder aux mesures de publicité foncière nécessaires, lui qui signera l'acte de vente et c'est à lui que sera versé le prix.

Deux mois pour s'opposer

Enfin, selon le droit commun, le procès-verbal de l'assemblée générale doit être notifié par le syndic aux absents et opposants.

Ils ont deux mois pour saisir le tribunal de grande instance d'une demande en annulation des délibérations qu'ils estiment illégales. Passé ce délai, sans action en justice, le vote devient définitif, quel que soit le vice de fond ou de forme qui l'entacherait.

La vente, devenue définitive, ne peut plus être remise en cause et peut alors être établie. ■

Antoine Longuépée
Docteur en droit
Cridon de Lyon

Les textes

• Le régime juridique de l'achat des parties communes est fixé par la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, qui dérogent aux articles 815 et suivants du Code civil.

• Le règlement de copropriété définit la consistance des parties communes ; il est complété, voire suppléé par l'article 3 de la loi de 1965.

POINT DE VUE

D.R.

David ALPHANDARY, dirigeant du cabinet Geralpha Gestion

Le rôle du syndic est strictement encadré

Conseils : De quels critères dépend le prix de vente d'une partie commune ?

David Alphandary : Le prix de vente dépend d'abord du type de partie commune (loge, comble, cave, bout de couloir, avancée de porte, sanitaire commun, ancien local EDF…) et de son affectation. Il varie ensuite en fonction des éventuels travaux à prévoir pour l'aménager, mais aussi et surtout de l'intérêt des copropriétaires pour ce bien. Ainsi, le prix d'une partie commune pourra s'avérer assez élevé si son acquisition permet à un copropriétaire de valoriser sensiblement son propre lot, notamment en l'agrandissant en cas de contiguïté, ou s'il y a plus de copropriétaires intéressés que de biens à vendre.

Concrètement, comment fixer ce prix ?

Comme pour la vente d'un bien classique, il est conseillé de passer par un professionnel (syndic, agence, notaire), qui établira son estimation selon les standards du marché dans le quartier. Le prix au mètre carré d'une loge sera assez proche du prix au mètre carré d'un appartement si elle a vocation à être réhabitée. En revanche, le prix d'une cave, par définition destinée à un tout autre usage, sera bien inférieur.

Comment prévoir le vote d'une vente de partie commune en assemblée générale ?

La préparation de l'assemblée générale se révèle souvent délicate, les intérêts des copropriétaires se rejoignant rarement. Le syndicat des copropriétaires, organe fédérateur s'investissant toute l'année pour le bon fonctionnement de la copropriété, peut demander au syndic d'attirer l'attention sur le vote de cette résolution particulière dans sa convocation à l'AG. Toutefois, le devoir de réserve et de neutralité du syndic lui interdit de s'immiscer dans le processus de vente, en cherchant notamment à orienter le vote. Il revient ainsi aux copropriétaires concernés de sensibiliser le voisinage, le moyen le plus efficace restant le porte-à-porte.

Quel point se révèle décisif lors du vote ?

Si la vente bénéficie à la copropriété dans son ensemble et de manière équitable, le vote se passe, en général, assez facilement. Tel est le cas d'une loge, après suppression du poste de gardiennage pesant lourd dans les charges, dont l'argent de la vente va servir à financer un ravalement voté lors de la même AG. En revanche, la vente de certaines parties communes peut faire naître des jalousies, au point qu'il sera très difficile d'atteindre, en séance, la majorité de l'article 26 dite double majorité. Ainsi, la même résolution doit parfois être inscrite plusieurs années de suite à l'ordre du jour de l'assemblée générale avant d'être votée.

Que faire lorsque plusieurs copropriétaires convoitent la même partie commune ?

Il n'est pas rare, en effet, qu'un immeuble dispose de plus d'appartements que de caves, par exemple. Certains copropriétaires sont alors tentés de demander un tirage au sort. Mais ce système n'est pas équitable et ne garantit pas le meilleur prix à la copropriété. Dans notre économie de marché, il semble préférable de laisser s'exprimer le jeu de l'offre et de la demande, et de permettre à tout copropriétaire de surenchérir selon son budget. Ainsi la copropriété évite-t-elle, au maximum, les risques de litiges. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

LEGS • DONATION • ASSURANCE-VIE

Et si demain, vous étiez à l'origine de son merveilleux destin ...

Grâce à votre legs, nous formons des chiens guides qui accompagnent les personnes aveugles ou malvoyantes dans leur vie quotidienne. Votre geste de générosité leur apporte autonomie et bien-être dans la durée. Reconnue d'utilité publique, l'Association les Chiens Guides d'Aveugles de l'Ouest est exonérée de tous droits de successions. Ainsi, c'est bien la totalité de votre legs qui est reversée à notre mission solidaire.

© ACGAO

Pour plus d'informations, contactez Frédérique Maillart au 02 41 68 59 23.
www.chiens-guides-ouest.org

FFAC

DEMANDE DE DOCUMENTATION GRATUITE ET CONFIDENTIELLE

À compléter et à renvoyer sous enveloppe à : **Association les Chiens Guides d'Aveugles de l'Ouest**
1, rue des Brunelleries - Bouchemaine - 49913 Angers Cedex 9

❒ **OUI,** je souhaite recevoir gratuitement et sans engagement votre Brochure d'information sur les legs et les donations.

❒ M. ❒ Mme ❒ Mlle .....
Prénom : .....
Adresse : .....
Code Postal : ..... Ville : .....

❒ **OUI,** je souhaite être contacté(e) par téléphone.

N° : .....
Mes disponibilités :
le matin : de ..... h à ..... h
l'après-midi : de ..... h à ..... h

Propriétaire

Louer solidaire et sous garantie

Concilier solidarité et location à moindre risque. C'est ce que proposent les dispositifs *Louez solidaire* et *Solibail*. Des associations prennent en location un logement confié par un propriétaire particulier puis y hébergent des ménages en difficultés.

En 2008, l'État et les collectivités locales ont imaginé un système qui allie l'accès aux logements des personnes les plus démunies et de solides garanties pour les propriétaires. C'est le système *Solibail*, inspiré du dispositif *Louez solidaire* lancé un an plus tôt par la ville de Paris. Avec ces projets, Paris et l'État souhaitent mobiliser le parc locatif privé pour aider les ménages précaires à trouver un toit. Le principe est simple : les collectivités locales conventionnent des associations expérimentées qui assurent le rôle d'intermédiaires entre les propriétaires et les personnes défavorisées. L'association devient le locataire d'un bien immobilier, pendant trois ou six ans, ce qui assure au propriétaire la garantie du paiement des loyers. Les logements sont ensuite loués par les organismes à des personnes dans le besoin. Initialement lancé à Paris, puis en Ile-de-France, ce projet existe maintenant dans cinq autres régions : Nord-Pas-de-Calais, Pays de la Loire, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Fotolia © S.Kobold

Les à-côtés de la solidarité

La satisfaction de participer à une action solidaire est une motivation importante. Mais le propriétaire bénéficie aussi de nombreux avantages en optant pour cette solution.

Garantie des loyers et gestion locative assurée

Le contrat de bail signé avec une association conventionnée assure au propriétaire la garantie du paiement des loyers et des charges locatives pendant toute la durée du bail, que le logement soit occupé ou non. Cet argument a de quoi rassurer les propriétaires, notamment les moins chanceux qui ont connu des déboires avec des locataires mauvais payeurs. En outre, le propriétaire est certain de récupérer son bien dans de bonnes conditions, puisque l'association s'engage à le rendre dans le même état que lors de la signature du bail. L'association assure donc la remise en état gratuite de l'appartement avant de le restituer après avoir exécuté les menus travaux pendant l'occupation.

Des subventions pour les travaux

Dans le cadre de *Louez solidaire* et *Solibail*, le propriétaire solidaire peut demander des aides pour réaliser certains travaux. L'association peut le conseiller pour préparer le dossier de prise en charge. Les démarches se font auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Pour être éligibles aux subventions de l'Anah, les travaux doivent permettre :

- soit d'améliorer un habitat reconnu comme insalubre ou dégradé,
- soit au logement d'atteindre un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette E (sur une échelle allant de A – logement le plus économe – à G).

Sont concernés par cette subvention les projets de travaux lourds (d'une grande ampleur et d'un coût élevé) et d'amélioration (sécurité et salubrité de l'habitat, réhabilitation un logement dégradé, mise aux normes de décence ou travaux pour l'autonomie de la personne). Le taux de l'aide varie selon la nature et le but des travaux. Lors de travaux traitant l'insalubrité d'un logement, par exemple, la subvention sera de 35 % du coût des travaux, dans la double limite de 750 €

Quelque 3500 logements solidaires aujourd'hui en France

Depuis son lancement en 2008, le dispositif *Solibail* a permis la captation de 2700 logements sur le territoire. Ainsi, plus de 2500 ménages, soit 7800 personnes, ont été relogés en cinq ans. L'État continu de se mobiliser et vise l'objectif d'un parc de 4000 logements d'ici 2014, grâce à des partenariats avec de nouvelles associations. À Paris, *Louez solidaire* regroupe aujourd'hui plus de 800 appartements mobilisés.

HT/m² et de 60000 € par logement. Pour les travaux lourds, la subvention s'élèvera à 35 % du coût des travaux, dans les limites de 1 000 € HT/m² et de 80000 € par logement. Les travaux lourds peuvent bénéficier d'une prime supplémentaire de 2000 € sous certaines conditions. Avec *Louez solidaire*, la ville de Paris a fixé quelques règles locales particulières pour l'attribution des aides, consultables sur le site (*voir encadré).*

Jusqu'à 70 % d'abattement fiscal

Louez solidaire et *Solibail* permettent de profiter du dispositif Boorlo ancien. Il offre la possibilité de bénéficier d'un abattement de 30 % à 70 % sur les revenus locatifs avant imposition. L'abattement s'élève à 70 % si le logement se situe en zone A (agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur) ou B (agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en bordure de l'agglomération parisienne, communes des départements d'outre-mer et certaines communes littorales et frontalières). En dehors de ces zones, le taux varie entre 30 % et 60 % selon les cas. Quelle que soit la situation, le propriétaire doit obligatoirement conclure une convention de loyer intermédiaire avec l'Anah d'une durée de six ans.

Les clés du bien-louer

Un bail particulier

Le bail est signé entre l'association conventionnée et le propriétaire pour une durée de trois ou six ans. Il ne dépend pas de la loi du 6 juillet 1989 relative aux locations vides, mais du Code civil. Le propriétaire peut donner congé à l'expiration du bail ou avant son terme par un préavis notifié six mois à l'avance par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception. Par ailleurs, aucun motif légal de congé n'est exigé, contrairement aux baux classiques.

Un logement décent

Le logement, du studio au cinq pièces, doit être non meublé pour faire l'objet d'un contrat *Louez solidaire* ou *Solibail.* L'habitat doit se trouver à Paris, en Île-de-France ou dans l'une des cinq autres régions couvertes par *Solibail*. Il doit également répondre aux caractéristiques d'un logement décent, selon les termes édictés par le décret du 30 janvier 2002 (les fiches pratiques de *Louez solidaire* sur le site *www.paris.fr* en donnent les particularités). Dans le cadre de *Louez solidaire*, il doit se situer exclusivement dans Paris et disposer d'une superficie minimale de 16 mètres carrés.

Fotolia © M. studio

Au-delà de la satisfaction de participer à une action solidaire, le propriétaire bénéficie de nombreux avantages.

Un loyer modéré

En contrepartie des avantages dont il bénéficie, le propriétaire doit s'engager à louer son bien à un prix légèrement inférieur à celui du marché. Les plafonds ont été fixés selon les zones, conformément aux plafonds 2013 définis par le dispositif Borloo ancien. Le loyer mensuel hors charges ne doit pas dépasser :

- 18,16 € par mètre carré en zone A,
- 11,87 € par mètre carré en zone B,
- 8,60 € par mètre carré en zone C.

Des occupants précaires en transition

Les occupants sont choisis par l'association et le propriétaire ne peut pas s'opposer à sa décision. Il s'agit de ménages modestes qui vivent généralement à l'hôtel. L'organisation opère un choix minutieux en fonction de la capacité des personnes à intégrer un logement. Les ménages participent au paiement du loyer par le biais d'une redevance versée à l'association, qui ne peut pas excéder 25 % de leurs revenus. L'association mène par ailleurs un accompagnement social pour les aider à trouver un logement locatif traditionnel au bout de 18 mois maximum.

De multiples garanties

Certains propriétaires peuvent être méfiants à l'idée de louer leur appartement à des personnes en grande précarité. Ils craignent de se retrouver avec des locataires ne pouvant pas payer leur loyer si l'association venait à disparaître ou devenait insolvable. Une situation plus qu'improbable car la quarantaine d'associations agréées par la ville de Paris ou les préfectures de région, comme la Fondation Abbé Pierre, Aurore, Habitat et humanisme ou Freha (membre du groupe Emmaüs France) ont été choisies pour leur sérieux et leur expérience dans le domaine. En outre, elles sont financées par l'État afin de mener à bien leur mission. Si le ménage venait à ne pas payer pas sa redevance, la perte serait subie par l'association, et non par le propriétaire. Et dans le cas où les occupants refuseraient de déménager à la date prévue, l'État s'engage à faciliter leur relogement. Une clause pénale prévoit également, dans le contrat de location entre le propriétaire et l'association, le versement d'une indemnité au propriétaire par jour de retard, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. ■

Magali Sennane

En savoir plus

→ **Louez solidaire :**
numéro vert 0 800 50 05 45
ou *www.paris.fr/louezsolidaire*
→ **Solibail :**
numéro indigo 0 820 15 15 15
ou *www.solibail.fr*

Géomètre-expert

Au-delà du bornage

Connu avant tout pour son activité de bornage, qui fixe et marque les limites entre propriétés, le géomètre-expert est un professionnel libéral offrant une gamme de services très variée. François Mazuyer, géomètre-expert dans les Landes et président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, nous raconte son métier avec passion.

© V. Jonchéray

Conseils : Comment expliquer que la profession de géomètre-expert soit assez méconnue ?

François Mazuyer : Il est vrai que nous souffrons d'un petit déficit de notoriété auprès des particuliers. La première explication tient à notre effectif. Nous sommes en France seulement 1 850 géomètres-experts. En revanche, les collectivités locales et territoriales, avec lesquelles nous travaillons beaucoup, connaissent parfaitement notre métier, tout comme les professionnels du droit et de l'immobilier. Et, bien que la profession n'ait été organisée en ordre professionnel qu'en 1946, elle est historiquement fort ancienne. Certains disent que c'est la plus vieille du monde puisque le premier cadastre a bientôt 6 000 ans. Elle existait sous les romains, mais aussi du temps des pharaons. Après chaque crue du Nil, des géomètres avaient en charge de délimiter à nouveau les parcelles. Aujourd'hui, la difficulté de communication tient plutôt au très large panel d'activités que nous proposons. Cette diversité est une force, mais également une difficulté en termes de visibilité pour nos clients.

Justement, quelle est l'activité de prédilection des géomètres-experts ?

Le bornage incontestablement ! Les gens nous perçoivent comme les spécialistes du bornage – ce que nous sommes, bien sûr. Mais ils distinguent difficilement les autres activités de la profession. Rien d'étonnant à cela puisque le législateur a délégué au géomètre-expert une mission de service public pour dresser les plans et les documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières. Le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à délimiter de façon irrévocable un terrain et à le borner, c'est-à-dire à en marquer les limites par des repères appelés « bornes ».

Une mission de service public

Conformément à une délégation de service public qui lui a été accordée, seul le géomètre-expert peut « dire » la propriété. Concrètement, il « *[…] réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière […]* »

Extrait de l'article 1 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts.

En quoi est-ce important de connaître les limites de sa propriété ?
Si vous ne les maîtrisez pas, les conséquences peuvent être importantes. Imaginez que l'une vos clôtures ou de vos constructions (garage, véranda ou même votre maison) dépasse les limites de votre terrain ! La propriété est un droit inviolable et sacré. Impossible d'empiéter chez le voisin. Vous pourriez être condamné et devoir démolir ou arracher tout ce qui dépasse.

Certains disent de notre profession que c'est la plus vieille du monde puisque le premier cadastre a bientôt 6 000 ans.

Par ailleurs, il est essentiel de savoir où s'arrête votre propriété pour respecter certaines règles légales ou les règlements et usages locaux. Ainsi pour vos plantations. Les arbres, arbrisseaux et arbustes doivent être plantés à 2 mètres au moins de la propriété voisine s'ils sont destinés à dépasser 2 mètres de hauteur et à 50 centimètres au moins dans les autres cas. Comment respecter cette règle si vos limites de propriété sont floues ? Il en va de même pour les servitudes de vues, par exemple.
De même le droit à bâtir sur un terrain est lié à sa superficie, et donc à la taille de votre parcelle. Les titres de propriété et le cadastre sont généralement imprécis et n'offrent pas toujours des garanties suffisantes.
Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, lors de la cession d'un terrain destiné à la construction d'un logement, l'avant-contrat (promesse, compromis) et le contrat de vente doivent indiquer si le descriptif du terrain résulte ou non d'un bornage. À défaut, l'acquéreur pourrait demander la nullité de l'acte. Pour un terrain situé dans un lotissement, le bornage est quant à lui obligatoire.

Fotolia © Antonio Vitale

Le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à délimiter de façon irrévocable un terrain.

La délégation de service public portant sur les seules limites de propriété, êtes-vous en concurrence avec divers professionnels pour les autres activités ?
Parfois en concurrence, mais il s'agit le plus souvent de partenariats. Avec les diagnostiqueurs ou les topographes, nous sommes clairement en concurrence bien que nos compétences techniques aboutissent à des prestations différentes. En matière de métrage loi Carrez, par exemple, au-delà du simple métrage du bien, nous vérifions aussi les documents de la copropriété et le titre de propriété. Si le propriétaire a annexé une partie commune de la copropriété à son appartement, comme un morceau de couloir ou le WC sur le palier, nous vérifions qu'il en est bien le propriétaire. >>>

Fotolia © Marco

Il est essentiel de savoir ou s'arrête une propriété pour respecter les règles et usages locaux.

Avec les autres professionnels, notre travail est plutôt complémentaire.
Quand l'état descriptif de division d'une copropriété doit être modifié, nous participons à sa rédaction avec le notaire qui, au surplus, s'occupe de sa publication au fichier immobilier afin qu'il soit opposable aux tiers.
Pour la vente d'un terrain, le notaire ou l'agent immobilier en charge de rechercher un acquéreur nous demandera parfois notre avis sur l'évaluation du bien compte tenu des contraintes d'implantations, de la présence de servitudes, des possibilités de construction, etc.
Ou encore, alors que l'architecte va établir les plans du bâti dans le projet de construction d'une maison, le géomètre-expert va intervenir en amont sur l'étude de faisabilité du projet au regard des contraintes liées à l'environnement, à un droit de passage, à l'existence de canalisations ou câbles souterrains, à l'évacuation des eaux usées, etc. Il peut aussi aider à la constitution du dossier de demande de permis de construire en réalisant le plan de situation, le plan de masse, les plans des façades existantes.
Par exemple, pour un conflit de voisinage portant sur une limite de propriété qui s'est envenimé, l'avocat pourra saisir la justice. Le géomètre-expert, grâce à sa compétence juridique mais aussi technique, peut tenter un dénouement à l'amiable en rappelant aux parties les règles de droit et en recherchant les limites de propriété dans les titres.

Les géomètres-experts peuvent être syndics de copropriété ou gestionnaires de biens. Ces prestations semblent éloignées de vos autres missions ?

Effectivement, une partie de la profession propose les activités de gestion immobilière, d'entremise immobilière ou de syndic. Ce n'est pas si étonnant. Nous sommes avant tout des spécialistes du foncier, chaque jour confrontés aux réalités du terrain et au contact direct des particuliers. Par ailleurs, notre double formation d'ingénieur et de juriste nous assure des compétences professionnelles solides et fiables et un vaste réseau. Ainsi, le géomètre-expert peut gérer un bien immobilier au nom de son propriétaire conformément au mandat qui lui a été confié, rechercher pour lui un locataire ou un acquéreur. Les copropriétaires peuvent aussi, à l'occasion d'un vote en assemblée générale, le nommer syndic et lui confier la gestion, l'entretien et la sauvegarde des parties communes d'un immeuble en copropriété pour leur compte.
Traditionnellement, les activités de gestion des patrimoines immobiliers sont nées en Bretagne et dans le Sud-Ouest. Les grands propriétaires terriens confiaient aux géomètres-experts la gestion de leur domaine. Puis, petit à petit, l'activité s'est étendue au reste de la France. Aujourd'hui, environ 10 % des géomètres-experts proposent ces prestations.

Des prestations variées

Le géomètre-expert peut proposer diverses prestations au-delà du bornage qu'il est le seul à pratiquer. Vous pouvez faire appel à ce professionnel, par exemple, si :

- **Vous achetez, vendez ou possédez un terrain** : il fixe pour vous les limites réelles de la propriété grâce au bornage. Il étudie de façon détaillée les servitudes attachées au terrain. Il réalise les documents nécessaires à la division du terrain en plusieurs parcelles.
- **Vous voulez faire construire une maison** : il vous aide à concevoir votre projet et à constituer votre dossier de demande de permis de construire.
- **Un conflit vous oppose à vos voisins** : il vous informe sur vos droits en termes de mitoyenneté, distances de plantations, surélévation d'un mur, servitudes de vue, etc. pour vous permettre de trouver une solution amiable.
- **Vous vendez ou vous achetez un bien dans une copropriété** : il peut mesurer la superficie du bien.
- **Vous annexez à votre logement une partie commune de l'immeuble ou vous modifiez de façon importante votre lot** : il rédige l'état descriptif de division.
- **Vous voulez faire gérer un immeuble** : il peut être administrateur de biens et syndic de copropriété.
- **Vous avez besoin de faire établir un diagnostic de votre bien (amiante, plomb, etc.)** : il le réalise.
- **Vous êtes exproprié** : il peut vous aider à déterminer vos droits.

La propriété est un droit inviolable et sacré. Impossible d'empiéter chez le voisin. Vous pourriez être condamné et devoir démolir ou arracher tout ce qui dépasse.

Tous les géomètres-experts ne proposent pas l'ensemble des prestations ?
Ce large panel d'activités est celui de la profession dans son ensemble. Chaque professionnel est libre de proposer les prestations qu'il souhaite. Une partie des géomètres-experts a choisi de se spécialiser. Un peu comme pour les notaires, certains proposent un service de négociation immobilière tandis que d'autres s'en tiennent aux missions de base de la profession. Pour ma part, j'assure l'évaluation des biens immobiliers mais ne m'occupe pas de gestion ou d'entremise immobilière.
Avant d'exercer certaines activités, dont celle de syndic de copropriété, le géomètre-expert doit obtenir un agrément de notre Ordre professionnel. Nous sommes une profession réglementée et, à ce titre, nous sommes formés et contrôlés. Nous devons justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle couvrant l'ensemble de nos activités. C'est un gage de sérieux et une garantie solide pour les particuliers qui font appel à nous.

Les honoraires des géomètres-experts sont-ils réglementés ?
Ils l'ont été mais ne le sont plus. Aujourd'hui, les géomètres-experts fixent librement les tarifs de leurs prestations. Ils sont calculés en fonction du temps passé et varient selon la complexité de la mission.
L'établissement d'un devis est obligatoire et, le plus souvent, gratuit. Il ne faut donc pas hésiter à interroger plusieurs géomètres-experts. On constate que les familles, surtout en milieu rural, ont leur géomètre attitré et le consultent en priorité pour tout type de questions. Une véritable relation humaine et de confiance s'installe au fil des années. ■

Propos recueillis par Rosine Maiolo

Adresses utiles

- **Ordre des géomètres-experts**
  40 avenue Hoche 75008 Paris
  Tél. 01 53 83 88 00
  www.ordre@geometre-expert.fr
- **Coordonnées des conseils régionaux** sur *www.geometre-expert.fr*
- **Agence nationale d'information sur le logement (Anil)**
  Pour obtenir les coordonnées de l'agence départementale (Adil) la plus proche. Tél. 0820 16 75 00 ou *www.anil.org*

Fondation Claude Pompidou

Depuis plus de 40 ans, la Fondation Claude Pompidou est présente auprès des personnes rendues vulnérables par la maladie, le handicap et le grand âge.
Reconnue d'utilité publique, elle agit en construisant des établissements spécialisés, en soutenant la recherche médicale et à travers son réseau de bénévoles.

Chaque don, chaque legs compte !
Aidez-nous !

Fondation Claude Pompidou
42 rue du Louvre - 75001 Paris
www.fondationclaudepompidou.fr
Tél : 01 40 13 75 00

Notaires de France

La semaine nationale
des ventes aux enchères notariales

Participez à la 7ème édition, du 24 au 28 juin 2013

SÉANCES PUBLIQUES
OUVERTES À TOUS
Particuliers et professionnels

Les séances de ventes se déroulent dans les Chambres départementales et au sein d'études notariales.

semaine nationale des ventes aux enchères notariales 24 28 Juin

© Pixel Embargo - Fotolia.com

Local d'activité
Appartement
Maison
Terrain
...

COMMENT PROCÉDER ?

Consultez toutes les offres sur le site Internet www.immobilier.notaires.fr :
détails des biens proposés, jours des visites libres...

Munissez-vous préalablement d'un chèque de banque pour la consignation et d'un justificatif d'identité. Lors de la séance de vente, c'est vous qui portez les enchères.

Pour plus de renseignements, contactez-nous par téléphone au 01 49 70 80 44, par e-mail à l'adresse suivante : adjudications.minnot@notaires.fr ou contactez votre notaire.

Rendez-vous sur www.immobilier.notaires.fr

Min.not

Assurance-vie

Le succès des supports immobiliers

Les assureurs se sont toujours intéressés à l'immobilier. C'est ainsi que le portefeuille des contrats d'assurance-vie en euros, composé pour l'essentiel d'obligations, est également investi dans des actifs immobiliers. Certains contrats en unités de compte proposent des supports dont la performance est liée au marché de l'immobilier.

Un nombre croissant d'assureurs offre de nouveaux supports constitués principalement d'immeubles et de titres de sociétés immobilières dans leurs contrats d'assurance-vie en unités de compte, à côté du fonds libellé en euros, des Sicav et FCP. De plus en plus prisés, ces supports constituent un moyen de diversifier les risques, dans une période où les marchés boursiers sont volatils.

L'immobilier et l'assurance-vie sont des placements à long terme. La durée conseillée pour un investissement immobilier – qui comporte malgré tout un risque de perte en capital –, supérieure à dix ans, est conforme à l'objectif poursuivi par le contrat d'assurance-vie. Combinés, ils cumulent les avantages : la rentabilité d'un investissement immobilier peut ainsi être capitalisée dans le cadre fiscal de l'assurance-vie.

Pour l'essentiel, les supports immobiliers des contrats d'assurance-vie sont investis dans divers secteurs immobiliers, en particulier celui des bureaux, qui offre une rentabilité locative supérieure à celle des habitations avec, de surcroît, à long terme, la perspective de réaliser une éventuelle plus-value. Avec un rendement annuel moyen avoisinant 5 %, contre 3 % en 2012 pour les fonds en euros *(sources : Aspim et FFSA)*, ces supports améliorent les performances des contrats. En outre, revenus fonciers et plus-values ne sont pas soumis à la fiscalité immobilière : ils bénéficient de celle, plus avantageuse, de l'assurance-vie.

Les atouts des supports immobiliers dans l'assurance-vie

Vous profitez du cadre fiscal avantageux de l'assurance-vie.

- Les parts souscrites vous offrent une liquidité certes plus limitée que les autres supports financiers, mais la plupart du temps meilleure que celle de biens immobiliers détenus en direct. Les valeurs liquidatives des supports immobiliers sont mensuelles, trimestrielles, voire annuelles.
- Vous investissez dans l'immobilier via votre contrat d'assurance-vie sans vous embarrasser des soucis de location, de gestion, des travaux…
- Vous disposez d'un outil de diversification de vos placements moins volatil que les actions.

Les contraintes

D'une manière générale, les primes initiales versées sur les supports immobiliers sont plus élevées que sur les supports financiers.

De plus, le montant total des primes investies est plafonné. Les assureurs évitent ainsi un afflux de capitaux trop important qu'il leur serait difficile d'investir, compte tenu de la nature des biens. Ils réduisent également le risque de liquidité. En effet, si de nombreux souscripteurs voulaient vendre en même temps leurs parts, la compagnie d'assurances devrait, pour les satisfaire, céder des immeubles, ce qui demande un certain temps et pourrait conduire à une dépréciation de la valeur de ces supports.

Nature des supports immobiliers

Pour ces supports, les assureurs peuvent soit privilégier les sociétés (SCI et SCPI), soit opter pour un Organisme de placement collectif en immobilier (OPCI).

La société civile, formule la plus souple

La société civile est une enveloppe juridique pratique pour gérer un patrimoine immobilier diversifié. Elle accueille indifféremment des immeubles détenus en direct ou via des parts de SCPI ou d'OPCI, ainsi que des placements financiers.

Les sociétés civiles offrent un couple rendement-risque remarquable dans l'optique de préparer sa retraite.

L'OPCI : un portefeuille diversifié, une liquidité renforcée

Les Organismes de placement collectif immobilier sont des fonds immobiliers non cotés dont le cadre juridique est proche de celui des OPCVM (organisme de placement collectif en valeurs mobilières). Le patrimoine de l'OPCI doit comporter au moins 10 % d'actifs liquides pour pouvoir faire face aux demandes de retraits formulées par ses porteurs de parts. 60 % à 90 % du portefeuille de l'OPCI seront investis en immobilier, dont 51 % minimum en immobilier physique. Pour offrir plus de liquidité aux souscripteurs, les OPCI sont autorisés à investir jusqu'à 30 % de leur portefeuille en actions, obligations ou en placements monétaires. Leur rentabilité ne dépend alors pas seulement des loyers encaissés ou de l'évolution du marché immobilier, mais aussi de la rémunération des autres actifs en portefeuille. ■

Union notariale financière

Les comptes lors de la vente

À l'occasion d'une vente immobilière, des comptes précis entre vendeur et acquéreur établis avant la signature de l'acte notarié éviteront les surprises désagréables. Le mieux est de les détailler dès l'avant-contrat qui sera rédigé de préférence avec l'aide du notaire *(voir p. 18 et suite)*.

Selon la loi, les provisions pour charges courantes et les provisions pour travaux votés par l'assemblée générale de la copropriété incombent au nouveau propriétaire. Mais les parties peuvent les répartir autrement par clause. Ici, il n'y en a pas.

DECOMPTE DE REMBOURSEMENT ENTRE LES PARTIES

Martine et Olivier ont acquis le 15 avril dernier un appartement dans le centre ville d'Orléans à titre de placement.
Cet appartement est loué depuis un an moyennant un loyer de 400 € par mois payable d'avance le 1er du mois, le dépôt de garantie versé par le locataire étant égal à un mois de loyer.
Selon le questionnaire établi par le syndic pour la vente (voir *Conseils* n°425 et 426):

- les charges de copropriétés sont de 300 € pour le deuxième trimestre.
- Il existe un fonds de roulement de 100 € détenu par le syndic et stipulé remboursable directement entre les parties.

La taxe foncière pour l'année 2013 à régler par le vendeur en octobre prochain est estimée à 350 €.

D'après les conventions convenues dans le compromis de vente, le décompte des sommes dues entre les parties se présentera de la manière suivante:

LE VENDEUR REMBOURSE A L'ACQUEREUR		L'ACQUEREUR REMBOURSE AU VENDEUR	
Solde des travaux non encore exigibles ou à venir	0,00 €	Fonds de roulement	100,00 €
Dépôt de garantie locataire	400,00 €	Prorata charges de copropriété	250,00 €
Prorata de loyer (400 € x 15/30)	200,00 €	Quote part de taxe foncière (350x260/365)	249,32 €
TOTAL:	**600,00 €**	**TOTAL:**	**516,35 €**
	BALANCE		
	83,65 €		

Signature de l'acquéreur: Signature du vendeur :

L'acquéreur récupère cette somme qu'il pourra ainsi remettre au locataire s'il part.

Le nouveau propriétaire à droit à la moitié du loyer pour le mois d'avril.

Le syndic portera le fonds de roulement au compte du nouveau propriétaire.

Ces charges, déjà réglées par le vendeur, lui sont remboursées au prorata des jours restant sur le trimestre, soit pour 2 mois 1/2.

La balance fait apparaître ici un solde de 83,65 € à payer par le vendeur à l'acquéreur. Selon le cas, le solde peut être dû par l'acquéreur.

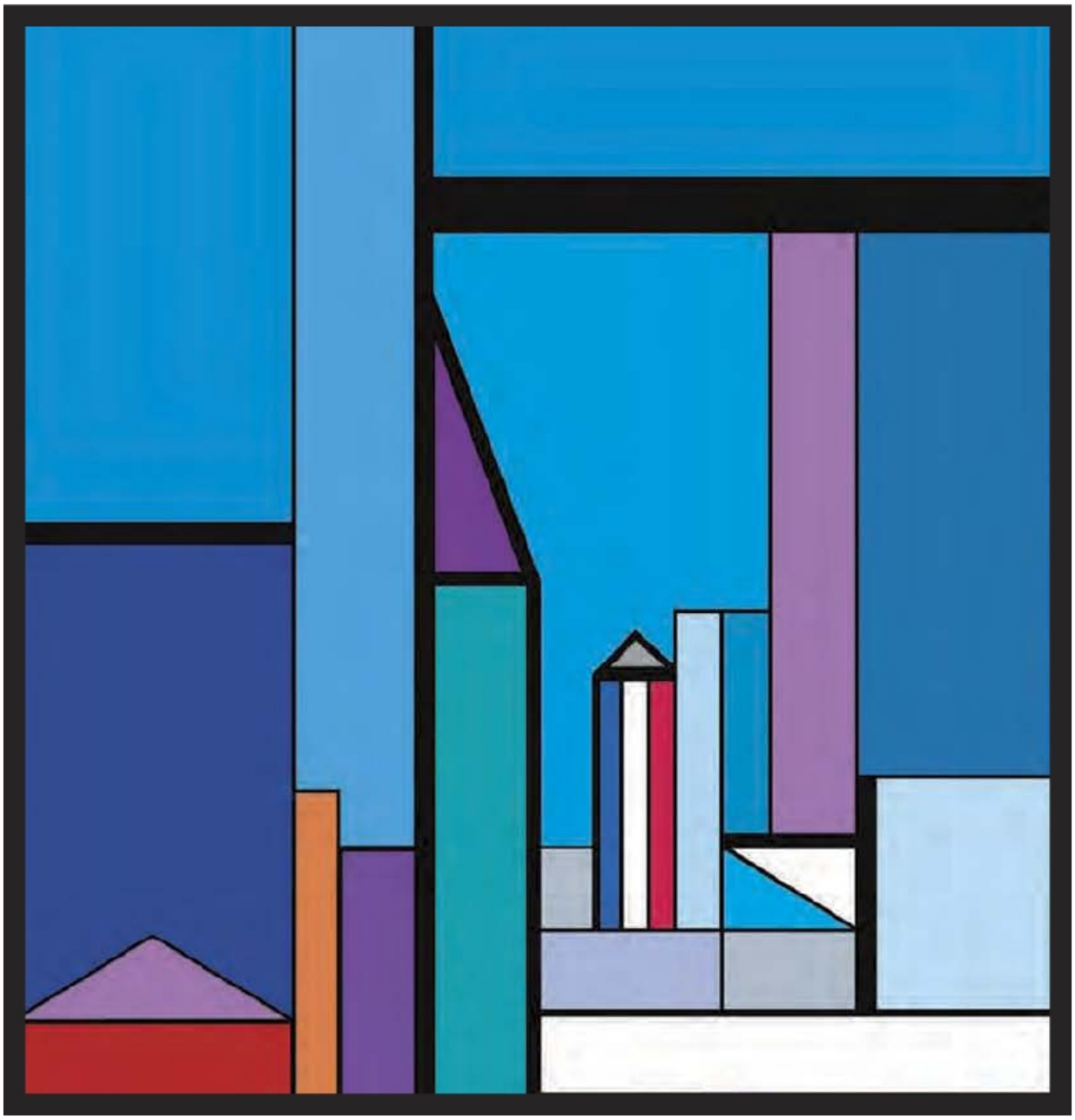
Le remboursement de la taxe peut aussi être prévu plus tard, lorsque le montant de l'année en cours sera connu. Mais avec un paiement sur estimation au jour de la vente, on évite tout défaut ou retard de paiement.

Ce document, signé par les deux parties, sert de base au décompte établi lors de la vente.

Avec l'aimable participation de Bertrand Basseville, notaire.

109e CONGRÈS des NOTAIRES DE FRANCE

LYON
DU 16 AU 19 JUIN 2013



© C.E.E.

Congrès de notaires de France

Les collectivités locales

Lyon accueille le 109e congrès des notaires de France du 16 au 19 juin prochain, où il sera question des collectivités locales. *Conseils* profite de l'occasion pour vous mener sur le chemin des écoliers : le sort des biens abandonnés, l'expropriation, les dons et legs aux communes, les terrasses occupées par les cafetiers… Et vous souhaite une agréable flânerie.

Procédure

L'expropriation sous surveillance

Avec l'expropriation, l'État peut priver une personne de sa propriété par une décision unilatérale. La procédure, souvent vécue de façon traumatisante, est strictement encadrée et ouvre droit à une indemnisation.

L'expropriation ne peut s'envisager que dans un but d'utilité publique. Elle contribue à la réalisation d'ouvrages publics et d'aménagements urbains : construction d'un lycée, d'une autoroute, de logements sociaux, d'un gymnase, etc. Même avec une juste indemnité pour l'exproprié, elle n'en demeure pas moins difficilement acceptée par ceux qui la subissent.

L'actualité de ces derniers mois en témoigne. L'aéroport du Grand Ouest à Notre-Dame-des-Landes, destiné à remplacer en 2017 l'actuel aéroport de Nantes-Atlantique, nécessite pour sa réalisation plusieurs dizaines d'expropriation. Alors que certains ont accepté de vendre à l'amiable leur bien, et éviter ainsi le jugement d'expropriation plus traumatisant, quelques personnes ont préféré passer à l'action et attaquer en justice les arrêtés administratifs. D'autres encore ont déjà été expropriés même s'ils ont obtenu des collectivités locales de rester dans leur logement jusqu'à la fin des recours juridiques, et ce au terme d'une grève de la faim. La situation ne devrait pas se débloquer avant de longs mois.

À la lumière de cet exemple, on comprend toute la complexité d'une expropriation. Pour autant, cette procédure, légale, demeure une exception au caractère inviolable et sacré de la propriété (*art. 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789*). Le cadre est ainsi fixé : l'expropriation est autorisée, mais dans de strictes conditions et en contrepartie d'une indemnité. Ces conditions sont déterminées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Atteinte au droit de propriété

La procédure permet à une personne publique (l'expropriant), telle que l'État, une collectivité territoriale (commune, département…), un établissement public, une entreprise privée chargée d'un service public, de contraindre une personne privée à lui céder un bien immobilier ou des droits réels immobiliers (usufruit…), dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Elle comporte deux phases : l'une administrative, l'autre judiciaire.

- Durant la phase administrative, l'expropriant doit justifier d'un projet précis devant être déclaré d'utilité publique.
- Puis, au cours de la phase judiciaire, le juge de l'expropriation prend l'ordonnance d'expropriation et fixe l'indemnité.

Phase administrative : l'enquête publique

La phase administrative est destinée à vérifier le caractère d'utilité publique du projet et à déterminer les propriétés concernées. Dans un premier temps, l'administration informe largement le public de l'opération envisagée en constituant un dossier et en organisant une enquête publique. Au cours

Un régime fiscal de plus-value favorable

En principe, dès lors que vous réalisez un gain à l'occasion de la cession d'un bien immobilier, celui-ci est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La taxation s'élève à 34,5 %, voire davantage pour les plus-values supérieures à 50 000 €.

Certaines plus-values y échappent. Tel est le cas si la cession porte sur la résidence principale ou un bien détenu depuis plus de trente ans. La plus-value réalisée à l'occasion d'une expropriation pour cause d'utilité publique peut bénéficier de ces deux cas d'exonération générale. À défaut, elle sera tout de même taxée dans des conditions avantageuses.

Concrètement, elle est exonérée en cas de remploi de l'intégralité de l'indemnité dans un délai d'un an (condition réputée satisfaite si elle l'est effectivement à 90 %). Le remploi doit avoir pour objet l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs biens.

de cette enquête préalable, le public peut prendre connaissance des grandes lignes de l'opération et de ses conséquences. Toutefois, il ne connaît pas encore, en principe, les propriétés qui seront expropriées. Il sait ainsi qu'un projet d'aéroport est envisagé sur sa commune, par exemple, mais ne sait pas s'il sera exproprié lui-même.
À ce stade, le public peut formuler des observations dans un registre mis à disposition ou demander à être entendu par le commissaire enquêteur. Au terme de l'enquête, celui-ci fait la synthèse des observations recueillies et établit un rapport sur le déroulement de l'enquête, qu'il transmet au préfet. Ce dernier formule ses conclusions et précise s'il est favorable ou non à l'opération.

La déclaration d'utilité publique

Puis, la déclaration d'utilité publique (DUP) est prise. Cet acte déclare l'utilité publique et précise le délai dans lequel les expropriations devront être réalisées (en principe cinq ans). La DUP autorise la personne expropriante à poursuivre la procédure mais ne l'y oblige pas.
Un recours devant le tribunal administratif est possible (devant le Conseil d'État s'il s'agit d'un décret). Le juge vérifie le respect de la procédure et le caractère d'utilité publique de la déclaration. L'atteinte à la propriété de la personne expropriée ne doit pas être disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.
La saisine du juge ne suspend pas le projet. C'est pourquoi le requérant peut demander au juge d'annuler la DUP et saisir le juge des référés pour en suspendre l'exécution.

L'arrêté de cessibilité

En parallèle, le préfet est tenu d'organiser une enquête parcellaire ; l'objectif étant de déterminer avec précision les biens dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation du projet. Tous les propriétaires sont alors avertis personnellement de l'ouverture de l'enquête. Ils peuvent consulter le dossier et faire connaître leurs observations.
À noter que lorsque l'expropriant connaît déjà précisément les parcelles et les personnes directement concernées par l'expropriation, cette enquête parcellaire est menée en même temps que l'enquête publique préalable.
Les conclusions de l'enquête sont adressées au préfet. Ce dernier prend un arrêté de cessibilité. Le document se présente comme une liste des parcelles à exproprier et signifie que la propriété peut être transférée à la personne expropriante. Chaque propriétaire reçoit notification de l'arrêté et peut le contester devant le tribunal administratif.
En pratique, il est rare que ces recours aboutissent. Cela étant, la procédure d'expropriation est complexe et l'administration a pu ne pas respecter à la lettre les délais et conditions imposés par la loi rendant la DUP ou l'arrêté de cessibilité attaquable en justice.
Certains opposants au projet de construction du nouvel aéroport à Notre-Dame-des-Landes ont par exemple perdu cette bataille devant le tribunal administratif qui a rejeté en décembre dernier plusieurs recours déposés contre les arrêtés de cessibilité.

© Sébastien Rabany/Photononstop

Le projet de l'aéroport du Grand Ouest démontre toute la complexité d'une expropriation.

Sort du bail en cours

L'ordonnance d'expropriation éteint tous les droits réels ou personnels existant sur les biens expropriés. Par conséquent, elle met fin au bail des locataires. Il en est de même des cessions amiables consenties après la déclaration d'utilité publique. Mais puisque l'exproprié conserve le droit de jouissance du bien, tant qu'il n'a pas perçu l'indemnisation versée par la puissance expropriatrice, il peut continuer à percevoir un loyer, ou plutôt une indemnité d'occupation, de la part de l'ancien locataire si celui-ci ne libère pas les lieux immédiatement. Les anciens locataires peuvent prétendre à une indemnité versée par l'expropriant et bénéficient d'un droit à être relogés.

Phase judiciaire : l'intervention du juge

La seconde phase, dite judiciaire, implique une double intervention du juge de l'expropriation qui rend une ordonnance d'expropriation ; celle-ci prononce le transfert de propriété puis fixe les indemnités.
Cette ordonnance peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation dans les deux mois. Elle entraîne le transfert immédiat de la propriété du bien ainsi que la résiliation des baux en cours (*voir encadré*). Le bien passe du patrimoine de l'exproprié à celui de l'expropriant. L'exproprié n'a plus aucun droit sur le bien. Il ne peut ni le vendre, ni le donner, ni constituer une hypothèque. Il conserve toutefois le droit de jouissance du bien, tant qu'il n'a pas perçu l'indemnisation versée par la puissance expropriatrice. Il peut donc rester dans les lieux.

Une vente à l'amiable possible

Dès l'adoption de la déclaration d'utilité publique, rien n'interdit au propriétaire d'éviter la procédure judiciaire et de vendre à l'amiable le bien directement à l'expropriant. Cette cession a d'ailleurs les mêmes effets juridiques que l'ordonnance d'expropriation. Si les parties parviennent à s'entendre sur le montant de l'indemnité, cette vente consentie sera moins traumatisante que le jugement d'expropriation. Elle est assurée par le notaire dans le cadre traditionnel, dans un climat qu'il a généralement apaisé. Expropriés et expropriant ont le plus grand intérêt à recourir à cette formule. >>>

L'expropriation sous surveillance

© plainpicture/AWL

Le juge fixe les indemnités après la visite des lieux.

La délicate question de l'indemnisation

En parallèle de la procédure, l'expropriant doit tenter de trouver un accord amiable sur le montant de l'indemnité. Il adresse une offre chiffrée à l'exproprié qui a un mois pour l'accepter ou faire une contre-proposition. L'aide du notaire peut se révéler précieuse pour déterminer les prix de vente de biens comparables et établir une contre-proposition. Si l'accord amiable échoue, le juge de l'expropriation est appelé pour trancher, à la demande de l'expropriant ou de l'exproprié. Après la visite des lieux et l'audition des parties intéressées, il fixe le montant des indemnités. Attention, il n'est tenu ni par l'offre initiale de l'expropriant, ni par la contre-proposition.

Dans la somme allouée à chaque intéressé, le jugement distingue notamment l'indemnité principale correspondant à la valeur vénale du bien et, le cas échéant, les indemnités accessoires (frais de déménagement, préjudice commercial, etc.) en précisant les bases sur lesquelles ces diverses indemnités sont calculées.

Un préjudice intégralement réparé

Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation. Le caractère intégral de la réparation matérielle implique la prise en compte, non seulement de la valeur vénale du bien exproprié, mais aussi des conséquences matérielles dommageables liées à l'expropriation. Bien que l'indemnisation soit assez large et protectrice, le préjudice moral, quant à lui, n'est pas pris en considération. Ainsi l'a jugé le Conseil constitutionnel, le 21 janvier 2011, à l'occasion d'une question prioritaire de constitutionnalité (*décision n° 2010-87 QPC du 21 janvier 2011*) : « *Aucune exigence constitutionnelle n'impose que la collectivité expropriante, poursuivant un but d'utilité publique, soit tenue de réparer la douleur morale éprouvée par le propriétaire à raison de la perte des biens expropriés ; que, par suite, l'exclusion de la réparation du préjudice moral ne méconnaît pas la règle du caractère juste de l'indemnisation de l'expropriation pour cause d'utilité publique* ».

S'assurer l'appui d'un juriste

L'expropriation étant une atteinte importante au droit de propriété, elle s'exerce sous la surveillance des tribunaux administratifs et judiciaires. Mais aussi éventuellement sous le regard de la Cour européenne des droits de l'Homme, le principe du droit de propriété étant inscrit dans la Convention européenne.

Et, même s'il est parfois difficile d'agir contre une expropriation, il ne faut pas hésiter à consulter un professionnel du droit pour comprendre le déroulement de la procédure, vérifier si celle-ci est respectée, évaluer les chances de succès d'un recours et surtout négocier l'indemnité. C'est d'ailleurs sur ce dernier point que certains propriétaires de terrain qui refusaient de vendre leurs terres situées sur le site du futur aéroport du Grand Ouest ont obtenu un relèvement des indemnités offertes pour leurs terrains. Le combat n'est donc pas toujours vain ! ■

Rosine Maiolo

conseils des notaires

Retrouvez nos conseils par thème dans les mémos

BON DE COMMANDE

Je désire recevoir les Mémos suivants (cocher les cases en indiquant la quantité) :

Famille
- ☐ Choisir son contrat de mariage
- ☐ Le Pacs et le concubinage
- ☐ Le divorce
- ☐ L'adoption
- ☐ La donation entre époux
- ☐ Les donations
- ☐ Le testament et les legs
- ☐ La donation-partage
- ☐ Recueillir un héritage
- ☐ Le statut des mineurs
- ☐ La protection des adultes vulnérables

Entreprise
- ☐ Le couple et l'entreprise

Immobilier
- ☐ La société civile immobilière
- ☐ Acheter ou vendre son logement
- ☐ La vente en viager

Patrimoine
- ☐ L'Impôt de solidarité sur la fortune
- ☐ L'assurance-vie

Pratiques, complets et synthétiques ces petits guides vous aident à négocier les tournants décisifs de votre vie

4,50 € x ... (nbre de Mémos) = ...€

Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom .....

Prénom .....

Adresse .....

.....

Code postal .....

Ville .....

À retourner par courrier : Publi.not, 44 rue du Général-Foy 75008 Paris Téléphone : 01 40 82 00 36 ou Achat en ligne : **www.notaires.fr**

427

Immobilier

Le sort des biens délaissés

Contrairement à une idée reçue, les biens sans propriétaires connus ou sans héritiers ne tombent pas aussitôt dans l'escarcelle de l'État ou de la commune. Loin s'en faut ! Un minimum de dix ans sera même parfois exigé avant « récupération » de ces biens.

« *Il faut distinguer les successions vacantes et les biens sans maître* », souligne Pierre Tarrade, notaire rapporteur de la deuxième commission du Congrès des notaires. Dans le premier cas, le notaire se trouve face à une succession sans héritier, dans le second, c'est le propriétaire du bien qui fait défaut. « *Dans les deux situations, la procédure qui pourra permettre l'appropriation publique est longue. Ceci, notamment, afin de laisser le plus longtemps possible une porte ouverte à la «réapparition» d'un propriétaire* », précise-t-il.

Vacance et déshérence

Quand un notaire ouvre une succession et que les héritiers sont négligents, introuvables, ne se manifestent pas ou renoncent à la succession, celle-ci, vacante, est vouée à devenir propriété de l'État. Elle est dite en déshérence à défaut d'héritier au degré successible. Le praticien du droit demande au tribunal de nommer un tuteur de la succession pour procéder à tous les actes d'administration des biens pendant six mois.
S'ouvre ensuite une période de dix ans au cours de laquelle les héritiers pourront se manifester et accepter la succession. Cela n'empêchera pas la vente de biens si nécessaire, pour rembourser des créanciers ou faire face aux charges, par exemple. Dans cette hypothèse, l'héritier qui se présenterait dans les délais exercerait ses droits sur le produit restant des ventes.
Passé le délai de dix ans, l'État peut « prendre » les biens, c'est-à-dire en devenir propriétaire. Il dispose d'un délai de trente ans pour en décider.

© Mi. Ti.

Vente aux enchères

Les biens devenus propriété de l'État ou de communes à défaut de propriétaires ou d'héritiers peuvent se trouver sur le marché des enchères et donc disponibles à la vente pour les particuliers. Les notaires sont régulièrement en charge de ce type d'opérations également nommées ventes par adjudication.

Biens sans maître

« *Les biens sans maître sont des biens pour lesquels on ne connaît pas ou plus le propriétaire*, explique Henri Maurey, président de la deuxième commission. *En pratique, les cas ne sont pas rares. C'est la maison abandonnée à l'extérieur du village, le terrain dont plus personne ne sait ce qu'il est advenu de son propriétaire.* »

Depuis 2004, les communes peuvent, après une enquête minutieuse, devenir propriétaires de ces biens sans maître. Ceci de plein droit ou à l'issue d'une procédure et toujours en respectant certaines formalités. Il faut que les impôts locaux n'aient pas été payés depuis au moins trois ans pour que le bien soit présumé sans maître.
Les communes doivent prendre toutes les précautions pour cette opération très encadrée par la loi. « *Le texte n'est pas toujours très précis, notamment sur la notion de propriétaire inconnu,* observe Henri Maurey. *Les élus ne doivent pas abuser de la mise en œuvre de cette procédure sans s'être assurés qu'elle aura toute chance d'aboutir.* » ■

Marie-Annick Gouguenheim
avec les Notaires de France

Générosité

Les dons et legs aux communes

Ils font régulièrement la Une de nos journaux, ces cadeaux tombés du ciel au profit de petites communes, lorsqu'un particulier généreux laisse tout ou partie de ses biens à son cher village. Une aubaine dont la commune ne bénéficiera pas toujours pleinement.

Lorsqu'il ouvre un testament contenant un legs en faveur d'une commune, le notaire en avertit le maire et lui communique l'intégralité de la disposition testamentaire, avec les éventuelles conditions posées par le défunt. L'élu et son conseil doivent se prononcer sur leur acceptation ou non et en avertir le préfet. S'il est toujours fort agréable de recevoir des biens d'un de ses concitoyens, rien n'est acquis pour autant. Tout n'est pas possible au regard de la loi, tant du côté du bienfaiteur que de la collectivité.

Donner de son vivant

Lorsqu'un particulier souhaite gratifier son village ou sa ville de son vivant, il a tout intérêt à se rapprocher des élus et de son notaire pour préparer au mieux cette donation.

Sous réserve d'héritiers

Tout héritier légal qui s'estimerait lésé par le don peut formuler une réclamation auprès du ministère de l'Intérieur. Il dispose, pour ce faire, d'un délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession.

Les règles de la réserve héréditaire, notamment, interdisent de déshériter ses descendants. Ainsi une personne qui a trois enfants, par exemple, ne peut disposer librement que du quart de son patrimoine. Si les biens donnés à la commune excèdent cette part, appelée quotité disponible, les héritiers peuvent réclamer leur dû.

Des exigences raisonnables

Par ailleurs, les *desiderata* du donateur peuvent conduire la commune à refuser les biens. « *Si elle peut parfaitement accepter des donations assorties de conditions ou de contreparties, la commune doit s'assurer qu'elles entrent dans ses attributions et qu'elles ne font pas peser pour l'avenir des charges impossibles à évaluer, sans rapport avec le montant du bien reçu* », confirme Pierre Tarrade, rapporteur de la deuxième commission.

Impossible, notamment, d'imposer à la commune de modifier son plan d'occupation des sols en contrepartie d'un don ! Ou d'exiger d'elle qu'elle s'engage à rendre inconstructible telle ou telle partie de son territoire.

S'il assiste le bienfaiteur dans la rédaction de son testament ou dans la préparation de la donation, le notaire le dissuadera d'y insérer de telles exigences. S'il les découvre lors de l'ouverture d'un testament, il expliquera au maire en quoi ce « cadeau » peut être juridiquement empoisonné car contestable !

Querelle de chapelle

Les notaires citent l'exemple d'une donation portant sur une chapelle, consentie avec « *l'obligation de la laisser ouverte au public aux fins de culte* ».

Compte tenu des lois de séparation de l'Église et de l'État, la commune ne pourra pas respecter cette charge. En effet, les édifices cultuels et les meubles qui les garnissaient en 1905 sont propriétés de la commune. Ils sont mis à la disposition des fidèles et des ministres du culte pour la pratique de leur religion, sauf désaffectation. En dehors de ce cadre, aucun bâtiment appartenant à une commune ne peut être affecté au culte.

Entretien de la sépulture

Plus fréquemment, le legs fait obligation à la commune d'entretenir la tombe du testateur. Compréhensible, cette demande de gratitude doit pourtant conduire les élus à se demander si la commune pourra assurer indéfiniment cette charge.

La prudence conduit à répondre négativement car la concession induit une utilisation privative des sépultures. Dès lors, la commune se trouverait dans la situation d'entretenir une « propriété » privée : il n'est pas certain qu'une telle dépense puisse être inscrite au budget communal, ce qui empêcherait l'exécution de la charge. ■

Marie de Badereau avec les Notaires de France

© Philippe Halle

Les desiderata *du donateur peuvent conduire la commune à refuser les biens.*

Terrasse de café ou banc du marché

Les commerçants peu protégés

Le cafetier qui occupe le trottoir devant son établissement, le maraîcher qui s'installe sous la halle chaque semaine bénéficient d'une autorisation d'occuper le domaine public. Que vaudra celle-ci lors de la cession du fonds de commerce ?

L'activité des commerçants tient bien souvent aux autorisations temporaires dont ils bénéficient pour installer leur stand, leur terrasse ou leur étalage dans l'espace public. Or, par nature, ces autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public sont incessibles, révocables et précaires. Et pourtant, ce sont des éléments clés du fonds de commerce, d'où des difficultés lorsqu'il s'agit de le revendre à son juste prix !
Les notaires connaissent bien les nombreux problèmes que posent ces autorisations. Leur régime doit à la fois respecter la propriété publique, qui reste inaliénable, et la réalité économique des commerces.

© Julien de Wilde/PhotoAlto

La terrasse du café, élément clé du fonds de commerce, bénéficie d'une simple autorisation d'occupation temporaire.

Autorisations personnelles…

Personnelles, les autorisations ne peuvent pas être cédées à un tiers. Ainsi l'a jugé le Conseil d'État en 1998 à propos des autorisations accordées par le maire de Paris aux bouquinistes des quais de la Seine.

… non discriminatoires

En outre, l'élu doit tenir compte de règles d'égalité et de liberté du commerce pour les délivrer. Marseille avait réservé ses autorisations aux commerçants domiciliés dans la cité phocéenne. Son initiative a été censurée par le Conseil d'État.

… et révocables

Quelle que soit l'importance de son objet, mètres carrés de macadam sur un petit marché de banlieue ou terrasse à Saint-Tropez, l'autorisation reste précaire. Sa révocation avant la fin de la période pour laquelle elle avait été accordée peut tout au plus donner lieu à indemnité.
« *C'est là, le plus souvent, une source de difficultés économiques pour chacun des partenaires, commerçants et communes* », souligne Bernard Delorme, rapporteur de la troisième commission présidée par Marie-Hélène Péro Auguereau-Hue.
Mais en raison de son caractère éphémère, l'autorisation temporaire ne peut pas non plus être une source de revenus importants et définitifs pour la commune. Les élus auront donc souvent intérêt à recourir aux nouveaux outils juridiques, par exemple le contrat. Avant, peut-être, une évolution générale des règles applicables, comme le préconisent les notaires de l'équipe du Congrès.
Quant au candidat à l'achat d'un fonds de commerce, il devra à son tour obtenir l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour poursuivre l'activité dans les mêmes conditions que son vendeur. Si le succès de l'établissement tient au charme de sa terrasse ombragée sur la place de la mairie, la précarité de la situation peut l'amener à reconsidérer son projet… ou à négocier les prix à la baisse. ■

Marie de Badereau
avec les Notaires de France

Abonnez-vous
à *Conseils des Notaires*
pour éclairer vos choix et
prendre les bonnes décisions.

11 numéros + Station météo multifonction

Abonnez-vous
et recevez cette station météo pour 5 € de plus

pour 39,80 € par an

au lieu de ~~62,90 €~~

= 42,90 + 20 € (prix public)

Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90006, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METE0427]

☐ je m'abonne pour 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON427]

Mon règlement :

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_

expire fin : ⌊_⌊_ ⌊_⌊_

Date et signature (obligatoire) :

Mes coordonnées :

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ Ville : _____

Adresse mail (facultatif) : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/07//2013. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

Conjoint commerçant

Choisir le bon statut

Nombreux sont les commerçants qui travaillent en couple, avec un conjoint plus ou moins impliqué dans l'affaire. Celui-ci peut prétendre à un statut protecteur depuis une petite dizaine d'années… Encore lui faut-il opter pour le statut adapté à la situation.

Le conjoint du commerçant qui collabore à l'exploitation bénéficie d'un statut et de la protection sociale qui y est attachée. On doit cette avancée au vote de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, qui a eu un impact considérable dans le secteur de l'artisanat et du commerce. Collaborateur, associé, salarié : ces trois statuts entraînent une responsabilité et une implication distinctes dans l'entreprise. Ils n'offrent pas tous une couverture sociale identique, qu'il s'agisse des droits à l'assurance maladie, maternité, vieillesse, assurance chômage, etc. Le statut doit être choisi selon la structure et la nature du commerce exercé, mais aussi en fonction de la condition et de l'activité des époux.

Le conjoint doit participer de manière régulière à l'activité de l'entreprise pour prétendre à un statut protecteur.

© GO US Photography / GraphicObsession

Trois statuts pour un conjoint

À chacun le sien

Époux, partenaire d'un pacs, concubin : qui est concerné ? Tout dépend du statut choisi. Celui de « conjoint collaborateur » ne peut être choisi que par le conjoint marié ou pacsé au chef d'entreprise. Il n'est pas ouvert aux couples vivant en concubinage. En revanche, les statuts de « conjoint salarié » ou de « conjoint associé » s'adressent à tous les couples, qu'ils

>>>

POINT DE VUE

D.R.

Jean-Baptiste PALIES, expert-comptable

« *Les dirigeants et leurs conjoints sont de plus en plus sensibilisés à la nécessité de protéger le patrimoine du couple* », analyse Jean-Baptiste Palies.

SARL, SA, SAS permettent de protéger efficacement le patrimoine du conjoint. « *En cas de poursuites des créanciers, les conjoints associés de SARL, de SA ou de SAS ne sont responsables des dettes qu'à concurrence de leurs apports dans la société sauf s'ils ont fourni aux créanciers des garanties sur leurs biens* », explique le professionnel du chiffre.

En revanche, dans une SNC, le conjoint peut être indéfiniment et solidairement responsable du passif de l'entreprise. En outre, si le concubin assure des fonctions de gérance, sa responsabilité se voit étendue, jusque sur ses biens personnels en cas de faute de gestion. Et il peut être amené à supporter une partie des dettes de la société en cas de liquidation judiciaire.

« *Dans tous les cas,* préconise l'expert-comptable, *le dirigeant et son conjoint doivent réfléchir au choix de leur régime matrimonial. Celui-ci déterminera l'étendue du patrimoine personnel du dirigeant et de son conjoint et donc celle des biens saisissables en cas de difficultés survenant dans l'entreprise* ».

Le dirigeant et son conjoint doivent réfléchir au choix de leur régime matrimonial

De même, des partenaires de pacs ne peuvent faire l'économie d'une réflexion sur le régime qui leur sera le plus adapté : séparation des patrimoines ou indivision. En cas d'union libre, les concubins pourront également réfléchir à la rédaction de conventions afin d'aménager la constitution de leur patrimoine. ■

Propos recueillis par F.P.

soient mariés, pacsés ou en concubinage. Condition impérative pour tous : participer de manière régulière à l'activité de l'entreprise. Qu'entend-on par activité régulière ? Cette notion relève d'une appréciation souveraine des tribunaux. En principe, pour être considéré comme exerçant une « activité régulière », le conjoint doit avoir une participation directe, effective, à titre professionnel et habituel dans l'entreprise. Il ne peut s'agir d'un conjoint qui donne un coup de main de façon exceptionnelle en cas d'afflux de clients. En outre, le conjoint qui exerce à l'extérieur de l'entreprise une autre activité salariée au moins égale à un mi-temps, ou une activité de travailleur indépendant, est présumé ne pas exercer dans l'entreprise familiale une activité régulière. Mais il s'agit là d'une simple présomption qui peut être renversée par la preuve contraire. S'il exerce une activité régulière dans l'entreprise, le conjoint ou partenaire qui exerce une activité salariée en dehors de l'entreprise, même à temps complet, peut donc choisir le statut de conjoint collaborateur.

À défaut de choix

Le législateur a rendu obligatoire le choix d'un statut pour le conjoint participant de manière régulière à la vie de l'entreprise. Cette déclaration se fait lors de l'immatriculation de l'entreprise ou à tout moment par le biais d'une déclaration rectificative au Centre de formalités des entreprises (CFE) compétent, à la Chambre de métier et de l'artisanat, à la Chambre de commerce et d'industrie ou à l'Urssaf.

Collaborateur, associé, salarié : ces trois statuts entraînent une responsabilité et une implication distinctes dans l'entreprise.

Quels sont les risques encourus à ne pas opter pour un des trois statuts prévus par la loi ? Le principal est d'encourir une sanction pour travail dissimulé. Outre les rappels de charges sociales qui sont en cause, la dissimulation d'un emploi salarié constitue un délit pénal pour le chef d'entreprise, passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 € et trois ans d'emprisonnement. L'infraction est constituée lorsque l'employeur omet volontairement d'établir la déclaration préalable à l'embauche, de remettre un bulletin de salaire à son salarié ou de le conserver pendant cinq ans. Contrairement aux idées reçues, ce risque est loin d'être théorique, l'Urssaf n'hésitant pas à contrôler les TPE.

Autre risque majeur : en cas de divorce ou de veuvage, une telle situation de travail invisible, sans rémunération, sans droits dans l'entreprise et sans couverture sociale personnelle se révèle très préjudiciable au conjoint qui se retrouve sans ressources et sans droits sociaux.

Choisir le bon statut

Arbitrer entre les trois options

Le conjoint collaborateur

Ce statut est réservé au cas où le chef d'entreprise exerce son activité sous la forme de l'entreprise individuelle. Ou encore s'il a le statut d'associé unique d'EURL ou de gérant majoritaire de SARL. Dans ces deux dernières hypothèses, l'effectif de l'entreprise ne doit pas excéder vingt salariés.

Le conjoint collaborateur doit collaborer à l'entreprise régulièrement et effectivement, ne pas percevoir de rémunération à ce titre et être inscrit au Répertoire des métiers. En raison de l'absence de rémunération, aucune indemnité chômage n'est perçue en cas de cessation d'activité.

Le conjoint collaborateur reste financièrement dépendant de son conjoint ou partenaire, chef d'entreprise. Il a la qualité d'ayant droit de ce dernier en matière d'assurance maladie-maternité. Il peut aussi bénéficier de droits à la formation professionnelle et à l'épargne salariale.

Enfin, le conjoint collaborateur se constitue des droits personnels à la retraite. Il cotise auprès du RSI, le régime des indépendants, et ses cotisations sont déductibles en totalité des assiettes fiscales et sociales, au même titre que celles du chef d'entreprise.

Le conjoint salarié

Le statut de salarié s'applique lorsque le conjoint est titulaire d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif et perçoit a minima un salaire égal au smic. Il doit donc, comme tout salarié, être dans un lien de subordination juridique vis-à-vis de son conjoint chef d'entreprise et ne pas s'immiscer dans la gestion de l'entreprise.

Ses salaires et charges sociales sont intégralement déductibles dans le cadre d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Pour une entreprise individuelle ou une société soumise à l'impôt sur le revenu, la solution est la même en cas de mariage sous un régime de séparation de biens. Si les époux sont mariés sous un régime de communauté ou de participation aux acquêts, la déduction est limitée à 13 800 € (sauf si l'entreprise est adhérente à un centre de gestion agréé).

Le conjoint est assujetti et cotise obligatoirement au régime général de sécurité sociale. Il bénéficie du remboursement des soins et indemnités journalières en cas de maladie ou d'accident du travail, d'une pension ou rente en cas d'invalidité, etc. Ce statut, qui permet de bénéficier pleinement du congé maternité et du congé parental, peut se révéler assez protecteur pour de jeunes parents. En outre, il permet au conjoint d'être financièrement indépendant et de se constituer des droits propres à la retraite.

Le conjoint associé

Pour les commerçants dont l'activité est exploitée en société : SNC, SARL, SELARL, SA ou SAS, etc. et dont le conjoint détient des parts sociales, il est possible d'opter pour le statut de conjoint associé. Ce statut implique une participation étroite à la conduite de l'entreprise et à la gestion de la société, notamment si le conjoint est nommé gérant. Le conjoint a droit à une part des bénéfices en fonction du nombre de parts ou d'actions qu'il détient, sous la forme de dividendes. Il peut également percevoir un salaire s'il est salarié de la société ou s'il en est gérant minoritaire.

En matière de protection sociale, il n'est pas ayant droit de son conjoint. Sa couverture dépend donc d'une affiliation personnelle à un régime social. S'il est associé de SNC ou gérant majoritaire de SARL, il est affilié et cotise personnellement aux régimes de protection sociale des professions indépendantes (RSI). S'il est gérant minoritaire ou égalitaire rémunéré, il bénéficie de la protection sociale du régime général des travailleurs salariés. ■

Frédérique Perrotin

© yana mamochkina

Le statut de conjoint salarié, qui permet de bénéficier pleinement du congé maternité et du congé parental, est protecteur pour de jeunes parents.

Couple

Le mariage pour tous, une loi d'égalité

En adoptant la loi ouvrant le mariage aux couples de personnes de même sexe, la France est devenue le quatorzième pays à autoriser le mariage homosexuel. Retour sur une réforme sociétale qui aura fait couler beaucoup d'encre.

Le 23 avril 2013, l'Assemblée nationale adoptait la loi ouvrant le mariage aux couples de même sexe. Depuis, le Conseil constitutionnel a rejeté le recours diligenté par l'opposition. La loi a été promulguée par le président de la République.

Les origines d'une controverse

Coup de tonnerre médiatique le 5 juin 2004 : le maire de Bègles, Noël Mamère, déclarant lutter contre une discrimination homophobe, célèbre un mariage entre deux hommes. Le procureur de la République saisit alors le tribunal de grande instance de Bordeaux, qui annule ledit mariage en juillet 2004. S'ensuit une procédure à laquelle la Cour de cassation mettra un terme le 13 mars 2007, en jugeant notamment que « *selon la loi française, le mariage est l'union d'un homme et d'une femme.* »

Par la suite, le Conseil constitutionnel fut saisi de la même question à l'occasion d'une autre affaire. Cette institution décida, aux termes d'une décision rendue le 28 janvier 2011, qu'il ne lui appartenait pas de substituer son appréciation à celle du législateur. La balle était donc renvoyée dans le camp de ce dernier.

L'ouverture du mariage aux personnes de même sexe constituait l'une des promesses de campagne du candidat socialiste, François Hollande qui, élu président de la République, déposa un projet de loi au Parlement. Celui-ci, après des débats pour le moins mouvementés, réserva un sort favorable au projet de loi, définitivement adopté le 23 avril dernier.

Le contenu de la loi

Afin de permettre aux couples de personnes de même sexe de célébrer un mariage comme les autres couples, la loi modifie l'article 143 du Code civil. Ce dernier est dorénavant rédigé de la manière suivante : « *Le mariage est contracté par deux personnes de sexe différent ou de même sexe.* »

GettyImages © Dana Hoff

En outre, la loi retouche un certain nombre d'articles du Code civil et d'autres codes (Code de l'action sociale et des familles, Code de la sécurité sociale…) afin de tenir compte de cette réforme.

Par ailleurs, le remplacement des mots « père » et « mère » n'est nullement automatique. Il a été effectué dans les seuls cas où cela s'est avéré strictement nécessaire. Ainsi les termes « père » et « mère » seront-ils toujours utilisés dans les livrets de famille pour les couples de personnes de sexe différent.

Les conséquences concrètes

Le recours à l'adoption

La loi permet aux couples de personnes de même sexe d'avoir recours à l'adoption, sous ses deux formes : plénière et simple*. S'agissant de l'adoption plénière, la loi leur permet d'adopter un enfant comme le ferait un couple de personnes de sexe différent. Bien entendu, les candidats à l'adoption devront remplir les conditions habituelles. C'est ainsi que le couple devra notamment obtenir un agrément préalable du président du Conseil général après avis d'une commission. En pratique, ce type d'adoption devrait rester peu fréquent.

Le deuxième volet concerne l'adoption

Après des débats mouvementés, validée par le Conseil constitutionnel, la loi concernant le mariage aux couples de personnes de même sexe a été promulguée et publiée au Journal officiel le 18 mai 2013.

simple. Dans un couple de personnes de même sexe, le conjoint aura désormais la possibilité d'adopter, par voie d'adoption simple, l'enfant de son conjoint. Une innovation qui permettra de combler un vide juridique. En effet, la Cour de cassation a toujours dénié au concubin ou partenaire homosexuel cette possibilité vis-à-vis de l'enfant mineur de l'autre membre du couple. Ici également, certaines conditions légales devront être remplies. Il est notamment nécessaire que le candidat à l'adoption soit âgé d'au moins 28 ans.

De nouveaux droits…

En dehors de l'adoption, la loi permet aux couples homosexuels d'avoir les mêmes droits que les couples hétérosexuels dans de nombreux domaines. À titre d'exemple, ils pourront se consentir des donations de biens à venir (donations « au dernier vivant »), ce qui était jusqu'à présent impossible. La protection du conjoint survivant pourra ainsi être aussi efficace dans les deux types de couple *(voir Conseils n° 420).*

Autre exemple : ces nouveaux couples pourront avoir accès au régime matrimonial légal de la communauté de biens réduite aux acquêts. Ils pourront bénéficier de la réversion de la retraite du prémourant comme n'importe quel couple. Ils seront héritiers légaux l'un de l'autre. Autant d'avantages qui n'existent pas dans le cadre du pacte civil de solidarité.

…et de nouvelles obligations

Mais le mariage n'ouvre pas accès qu'à des droits, il est aussi source d'obligations auxquelles ces futurs époux seront soumis. Obligation de fidélité (inexistante en matière de pacs), de passer devant un juge pour divorcer, risque pour l'un des époux de devoir payer à l'autre une prestation compensatoire…

En attendant, certains agents économiques profitent de l'aubaine ! En atteste la tenue du premier Salon du mariage pour tous à Paris le 27 avril dernier.

Selon des avis autorisés, il faudrait s'attendre à ce que 4 000 à 6 000 mariages de personnes de même sexe soient prononcés durant la première année après la promulgation de la loi, puis 3 500 par an. Qui vivra verra… ■

Bruno Jeannet
Cridon de Lyon

** L'adoption plénière confère à l'enfant adopté une filiation qui se substitue à sa filiation d'origine. L'adoption simple ne fait que lui conférer un nouveau lien de filiation qui ne se substitue pas à sa filiation d'origine.*

Gestation pour autrui et procréation médicalement assistée hors du champ de la loi

La loi ouvrant le mariage aux couples de personnes de même sexe ne traite ni de la procréation médicalement assistée (PMA) ni de la gestation pour autrui (GPA).

S'agissant de la PMA, le gouvernement a décidé de s'en remettre à l'avis du Comité consultatif national d'éthique, lequel se prononcera à une date encore indéterminée. Quant à la GPA, elle était et demeure interdite en France.

Vente de titres de société

Le feuilleton des plus-values

Difficile de s'y retrouver dans les nombreux régimes de taxation des plus-values susceptibles de s'appliquer lors de la cession de titres de sociétés : actions, parts de SARL, de SNC, etc. La dernière réforme date de la fin de l'année dernière. Et de nouvelles modifications se profilent à l'horizon.

La loi de finances pour 2013 (LF 2013) a profondément modifié le régime des plus-values de cession pour bon nombre de titres. Et lors de la clôture des Assises de l'entrepreneuriat le 29 avril dernier, le chef de l'État a annoncé une nouvelle réforme importante du régime des plus-values mobilières. Reste à en connaître précisément le calendrier, les aménagements éventuels apportés par le Parlement et les modalités d'entrée en vigueur. Certains ont avancé une rétroactivité partielle, d'autres totale… Affaire à suivre.

Aménagement du PEA

Le chef de l'État a également annoncé un aménagement du PEA en vue d'orienter l'épargne vers les actions.
Le plafond des versements serait porté de 132 000 € à 150 000 €.
Des versements complémentaires destinés à l'acquisition de titres des entreprises petites, moyennes et de taille intermédiaire (PME et ETI) seraient permis dans la limite de 75 000 €.
Le régime fiscal des PEA ne serait pas modifié.

» Régime de droit commun : barème progressif et abattement

Actuellement, le régime de droit commun est caractérisé par la « barémisation » des plus-values mobilières concernées et par la mise en place d'un abattement pour durée de détention.

La fin du prélèvement forfaitaire

Les plus-values de cession à titre onéreux de valeurs mobilières et de droits sociaux réalisées par les particuliers à compter du 1er janvier 2013 sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu (avec application, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus : CHR). Sans oublier les prélèvements sociaux, au taux de 15,5 %. À noter que la CSG est désormais admise en déduction du revenu imposable de l'année de son paiement, à hauteur de 5,1 points.
Finie donc, en principe, l'imposition de ces plus-values au prélèvement forfaitaire de 19 % (porté à 24 % pour la seule année 2012).

Les titres concernés

Sont concernées par cette barémisation des plus-values *(CGI, art. 150-0 A)* les cessions de titres de sociétés, cotées ou non cotées (actions, parts de SARL, de SNC…).
En revanche, certaines cessions sont exclues du régime de droit commun. Il en est ainsi des cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière non soumises à l'IS et des cessions de titres considérés comme des éléments d'actifs professionnels. Elles restent soumises à des impositions spécifiques *(CGI, art.150 UB et 151 nonies)*.

Un abattement pour durée de détention

En contrepartie de la barémisation, la LF 2013 a mis en place un abattement applicable aux gains nets de cession à titre onéreux d'actions, de parts, de sociétés et assimilés.
Cet abattement est égal à :
- 20 % du montant des plus-values imposables lorsque les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de quatre ans à la date de la cession ;
- 30 % en cas de détention depuis au moins quatre ans et moins de six ans ;
- 40 % en cas de détention depuis au moins six ans.

Attention, ces abattements ne s'appliquent pas pour déterminer l'assiette des prélèvements sociaux.

Les modifications annoncées

Dans le cadre du futur régime de droit commun présenté le 29 avril dernier, les plus-values de cession continueraient d'être soumises au barème progressif mais les abattements seraient accentués en fonction de la durée de détention :

- 0 % en cas de détention inférieure à deux ans,
- 50 % entre deux et moins de huit ans de détention,
- 65 % après huit ans.

Les régimes dérogatoires

Actuellement, à côté du régime de droit commun coexistent plusieurs régimes de faveur. Selon les annonces du 29 avril, ils devraient être regroupés dans un régime incitatif unique.

Le régime dit des « Entrepreneurs »

La LF 2013 a laissé la possibilité à certains entrepreneurs et salariés d'opter pour l'imposition au taux de 19 % (plus les prélèvements sociaux au taux de 15,5 % ainsi que, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus). Mais cette option empêche la déductibilité de la CSG à concurrence de 5,1 points et l'application de l'abattement pour durée de détention mis en place par la LF 2013.

De nombreuses conditions d'application

La faculté d'opter nécessite de réunir un certain nombre de conditions. Sans >>>

exhaustivité, signalons la condition tenant à l'exercice par la société dont les titres sont cédés d'une activité industrielle, commerciale, agricole ou libérale pendant au moins dix ans avant la cession (ou depuis sa création si la société est créée depuis moins de dix ans). Le cédant doit avoir effectivement exercé au sein de la société, de manière continue au cours des cinq années précédant la cession, une fonction de direction ouvrant droit à l'exonération d'ISF ou avoir exercé une activité salariée. La rémunération doit être normale et représenter plus de 50 % de ses revenus professionnels.

Par ailleurs, ces titres doivent avoir été détenus de manière continue au cours des cinq années précédant la cession par le cédant, directement ou par personne interposée ou par l'intermédiaire de certains membres de sa famille. Enfin, à la date de la cession, le cédant doit détenir, selon certaines modalités, au moins 2 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux (et au moins 10 % pendant au moins deux ans au cours des dix années précédant la cession).

Les autres régimes spécifiques

Les quatre dispositifs principaux sont les suivants :

▪ Tout d'abord, celui qui prévoit un abattement pour durée de détention sur les plus-values réalisées par les dirigeants de PME soumises à l'IS qui cèdent leurs titres lors du départ à la retraite ; cet abattement est d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième, soit une exonération totale au-delà de huit ans *(CGI, art.150-0D ter)*. Les prélèvements sociaux sont calculés sur le montant de la plus-value avant abattement (*sur la CHR, voir plus haut*). La loi de finances pour 2013 a aménagé ce régime en le prorogeant jusqu'au 31 décembre 2017.

▪ Le dispositif qui prévoit, sous conditions, un report d'imposition des plus-values sous condition de réinvestissement *(CGI, art.150-0 D bis)*.

▪ Le régime d'exonération, sous conditions, des plus-values mobilières au sein du groupe familial *(non modifié par la LF 2013 : art. 150-0 A I-3)*.

▪ Enfin, le régime d'exonération en cas de cession de titres de jeunes entreprises innovantes *(CGI, art. 150-0 AIII 7)*.

Vers un régime incitatif unique

Le président de la République a annoncé le 19 avril dernier la mise en place, à côté du régime de droit commun, d'un nouveau régime incitatif unique.

Il concernerait, notamment, les plus-values de cession actuellement exonérées : jeunes entreprises innovantes, celles réalisées à l'occasion d'un départ à la retraite ou au sein d'une même famille. Il bénéficierait également aux plus-values de cessions de titres de PME de moins de dix ans.

Ce régime reposerait sur deux piliers.

En premier lieu, l'ensemble de ces plus-values seraient soumises au barème progressif de l'IR. En second lieu, ces plus-values bénéficieraient d'abattements majorés dont les taux seraient les suivants :

▪ 0 % en cas de détention inférieure à un an ;
▪ 50 % entre un et moins de quatre ans ;
▪ 65 % entre quatre et moins de huit ans ;
▪ 85 % après huit ans de détention.

Par ailleurs, un abattement complémentaire de 500 000 € serait pratiqué sur le montant de la plus-value réalisée par les dirigeants de petites entreprises partant à la retraite. ■

Alain Delfosse
Notaire honoraire

Régime de droit commun : exemple comparatif

Un particulier réalise une plus-value nette de cession de valeurs mobilières de 20 000 €. Les titres sont détenus depuis sept ans. Son taux marginal d'imposition est de 30 %.

→ Version LF 2013

L'impôt au titre de cette PV, après application d'un abattement de 40 %, serait de 3 600 € [(20 000 – (20 000 x 40 %) x 30 %].

→ Après la réforme annoncée

L'impôt au titre de cette plus-value, après application d'un abattement de 50 % sera de 3 000 € [(20 000 – (20 000 x 50 %) x 30 %].

Dans les deux cas, sauf modification de leur régime, les prélèvements sociaux s'élèveraient à 3 100 € (avec une CSG déductible à hauteur de 5,1 points sur le revenu global).

Sous-évaluation

Le prix de la tentation

Sous-évaluer un bien pour réduire son imposition ou les droits à payer est un jeu dangereux. L'administration fiscale veille au grain et le retour de bâton peut être aussi inattendu que brutal.

Certains impôts sont déterminés en fonction de la valeur des biens déclarés. Il en va ainsi en matière de droits de succession ou de donation, d'Impôt de solidarité sur la fortune et de partage d'un bien. La tentation est forte de minorer la valeur de ces biens mais mieux vaut en mesurer les conséquences car, au final, la sous-évaluation peut coûter cher.

La succession

Julien hérite d'une maison qui appartenait à sa grand-mère. Bien qu'elle soit estimée à 300000 € au jour du décès selon les prix du marché, Julien la déclare pour 200000 €. Cette sous-évaluation lui permet d'« économiser » 20000 € de droits de succession.
Souhaitant revendre la maison un an plus tard, il trouve acquéreur pour 300000 €. La vente génère ainsi une plus-value de 100000 €. L'impôt sur la plus-value, au taux de 34,5 %, représente donc 34500 €. Julien, qui pensait avoir réalisé des économies, se voit en fait contraint de débourser 14500 € de plus que s'il avait déclaré le bien à sa valeur réelle.
Il envisage alors de modifier la valeur indiquée dans la déclaration de succession. Mais dans la mesure où un compromis a déjà été signé avec l'acquéreur, il est très risqué de déposer une déclaration de succession rectificative. En effet, l'administration fiscale peut refuser ou contester cette nouvelle estimation et pourrait appliquer une majoration de 40 %, si la déclaration rectificative a pour but d'opérer un arbitrage entre droits de succession et plus-value. Ce type de situation peut également se présenter en matière de donation.

© Tim Teebken / GO Premium / GraphicObsession

Sous-évaluer un bien pour régler moins d'impôt risque d'en faire payer beaucoup plus.

L'ISF

Il peut être tentant de réduire son impôt sur la fortune en sous-estimant la valeur des biens déclarés. Voire d'échapper tout à fait à l'ISF si le patrimoine ainsi minoré permet de passer sous le seuil d'imposition. Mais là encore, les conséquences peuvent être redoutables, notamment en cas de cession d'un bien.
Pierre détient un patrimoine estimé à 1400000 € mais n'a jamais souscrit de déclaration d'ISF. Il vend un appartement pour 900000 €. L'administration fiscale, qui contrôle les cessions, l'interroge. Elle s'étonne que Pierre ne soit pas soumis à l'ISF compte tenu du montant de la vente et du patrimoine dont il dispose par ailleurs. Dans la mesure où Pierre n'a pas de justifications à fournir, l'administration peut procéder à un redressement fiscal en matière d'ISF sur l'année en cours et les cinq précédentes. Outre le montant de l'impôt qu'il aurait dû régler sur toute cette période, Pierre devra s'acquitter d'un intérêt de retard au taux de 0,40 % par mois. Et risque, en plus, de devoir une majoration pouvant aller jusqu'à 80 % du montant de l'impôt. Si Pierre avait déposé une déclaration d'ISF, même en sous-évaluant certains biens, il aurait pu être redressé sur trois ans, plus intérêts de retard au taux de 0,40 %.

Le partage

Pour mettre fin totalement ou partiellement à une indivision, les indivisaires procèdent à un partage. L'opération est le plus souvent soumise au droit de partage au taux de 2,5 %. Ce droit est assis sur l'actif net partagé, déterminé par différence entre l'actif à partager et le passif incombant à l'indivision et se rapportant aux biens partagés.
Les indivisaires peuvent être tentés de sous-évaluer la valeur des biens partagés de manière à diminuer l'assiette du droit de partage. Cette sous-évaluation peut aboutir à différents problèmes par la suite. Comme dans les cas précédents, l'administration dispose d'un droit de contrôle sur la valeur des biens retenus et peut procéder à un redressement de l'assiette des droits.
Par ailleurs, si un bien manifestement sous-évalué est attribué à un indivisaire, l'administration peut essayer de démontrer que le partage aboutit à une donation indirecte du bien attribué. En conséquence, la différence entre la valeur vénale du bien et la valeur retenue pour le partage peut être soumise aux droits de mutation à titre gratuit.
Dans le cas d'un partage entre frère et sœur, le taux d'imposition applicable à la donation peut aller jusqu'à 45 %.
En outre, l'un des copartageants peut demander un complément de part s'il établit avoir subi une lésion de plus du quart, c'est-à-dire s'il établit qu'il a reçu moins des trois quarts de la valeur de la part qui aurait dû lui revenir dans l'actif. ■

Pascal Bardoux
Cridon de Lyon

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Sous-évaluer un bien est rarement un bon calcul. Pour éviter tout risque de contestation ou de redressement, mieux vaut annoncer le juste prix. N'hésitez pas à faire appel à un notaire de votre région. Ce professionnel connaît très bien les prix du marché immobilier et pourra vous aider à estimer la valeur de vos biens. Vous pouvez également trouver des informations utiles sur le site : *www.immobilier.notaires.fr*

Salariés

Le prêt de main-d'œuvre

Outil de flexibilité pour les entreprises de toutes tailles, le prêt de main-d'œuvre est aussi une alternative au chômage partiel. Il ne doit pas rapporter d'argent à l'entreprise.

Par le prêt de main-d'œuvre, une entreprise prête un salarié à une autre pour l'exécution d'une tâche. Cette opération se distingue du contrat de sous-traitance ou de prestation de services, qui consiste à accomplir pour le compte d'un client des travaux présentant un caractère spécifique. Le prêt de main-d'œuvre fait l'objet d'un encadrement législatif rigoureux depuis la loi Cherpion du 28 juillet 2011. Au-delà de sa gratuité, il exige une convention entre les entreprises et un avenant au contrat de travail du salarié acceptant.

But non lucratif

Le prêt de main-d'œuvre n'est autorisé que s'il est à but non lucratif *(Code du travail, articles L8241-1 et 2)*. L'entreprise prêteuse ne doit facturer à l'entreprise utilisatrice que les salaires versés au salarié, les charges sociales et les frais professionnels remboursés à l'intéressé. On notera qu'en interdisant la facturation de frais de gestion du personnel, la loi contrecarre une jurisprudence antérieure *(Cass. soc., 18 mai 2011)*.

» La convention entre le prêteur et l'utilisateur

L'établissement d'une convention entre les entreprises s'impose. Nominative, elle ne peut concerner qu'un salarié et doit comporter les mentions suivantes :

- la durée du prêt, qui ne peut être que déterminée, à terme certain ou incertain ;
- l'identification et la qualification du salarié ;
- le mode de détermination des salaires, des charges sociales et des frais professionnels à facturer.

Il est conseillé d'indiquer également le motif du recours au prêt.

» L'avenant au contrat de travail

L'accord exprès du salarié est nécessaire à sa mise à disposition. Il ne peut pas être sanctionné s'il refuse. Un avenant au contrat de travail est établi par l'employeur prêteur et signé par le salarié. Il comporte obligatoirement les mentions suivantes :

- la définition du travail confié,
- le lieu de son exécution et les horaires,
- les caractéristiques du poste,
- l'existence d'une période probatoire, s'il y a lieu.

Il est souhaitable de préciser la durée du détachement, qui ne saurait être indéterminée.

Période probatoire

Une période probatoire est obligatoire si la mise à disposition entraîne une modification substantielle du contrat de travail. Dans les autres cas, elle reste facultative. Elle est librement déterminée entre l'entreprise prêteuse et le salarié.

La cessation de la mise à disposition pendant la période probatoire ne peut constituer un motif de sanction, sauf cas de faute grave.

Si la période probatoire se révèle non concluante, le salarié doit pouvoir retrouver son poste au sein de l'entreprise prêteuse.

Consultation des représentants du personnel

Les représentants du personnel, CE ou à défaut délégués du personnel, doivent être informés et consultés dans l'entreprise prêteuse et dans l'entreprise utilisatrice.

» Le contrat de travail est maintenu

Le contrat de travail entre employeur prêteur et salarié n'est ni rompu ni suspendu. L'intéressé reste comptabilisé dans l'effectif. Il conserve inchangée sa rémunération, bénéficie intégralement des dispositifs d'épargne salariale, de participation, d'intéressement, et de tous avantages conventionnels, notamment liés à l'ancienneté, en vigueur chez son employeur.

Il est soumis au pouvoir de direction, donc à l'organisation et à l'encadrement du travail, de l'utilisateur, mais dépend du pouvoir disciplinaire du prêteur.

Travailler dans l'entreprise emprunteuse

Les conditions d'exécution du travail, et donc la protection de la santé et de la sécurité du salarié, relèvent de l'entreprise d'accueil, mais les obligations relatives à la médecine du travail restent à charge du prêteur.

Le salarié qui travaille dans les locaux de l'utilisateur depuis au moins un an est pris en compte dans ses effectifs à due proportion de son temps de présence au cours des douze mois précédents, sauf lorsqu'il remplace un salarié absent ou dont le contrat de travail est suspendu.

Il a accès aux installations collectives et peut faire intervenir les délégués du personnel.

Au terme du détachement, le salarié doit retrouver son poste dans l'entreprise prêteuse sans que son évolution de carrière ou sa rémunération en soient affectées. ■

Michel Gros

Prêt illicite, marchandage

En dehors des cas autorisés par la loi, la mise à disposition de salariés à titre exclusif à but lucratif par un prestataire à une entreprise utilisatrice est illicite. Le délit de marchandage est constitué par une opération de fourniture de main-d'œuvre à but lucratif qui cause préjudice au salarié ou élude l'application de la loi ou de la convention collective.

LE COMPTOIR DES BEAUX LIVRES

Conseils de notaires **a sélectionné pour vous ces quatre ouvrages aussi originaux que passionnants, dont vous apprécierez la grande qualité de reproduction, à des prix très attractifs.**

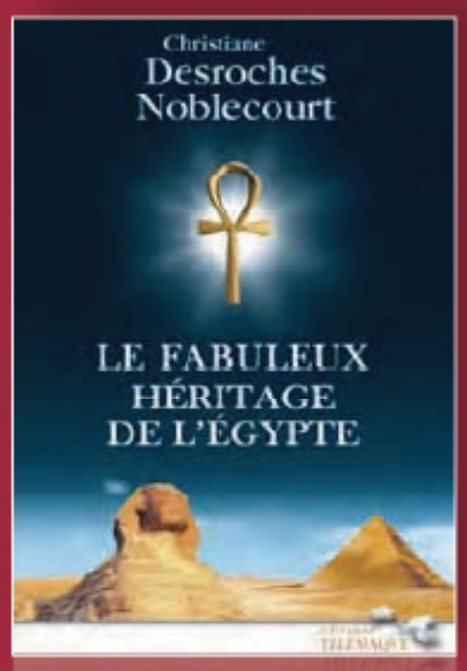
La Grande histoire de la Comédie-Française

Hélène Tierchant et Gérard Watelet

Éditions Télémaque

24 x 32 cm, 384 pages couleur, relié, une brochure de 128 pages, un DVD.

L'aventure de la Comédie-Française est dévoilée depuis la naissance de la célèbre institution, en 1680. Richement illustré d'images d'archives de la bibliothèque de la Comédie-Française, cet ouvrage retrace l'histoire complète de la plus ancienne troupe du monde. Une seconde partie donne la parole à ses sociétaires contemporains (Jérôme Deschamps, Michel Galabru, Robert Hirsch, Gisèle Casadesus, Jeanne Moreau, Guillaume Gallienne…) dont la carrière a été marquée par leur passage au « Français ». Enfin, un DVD dévoile les coulisses de la maison depuis la Belle Époque à travers les archives de Pathé-Gaumont. ■



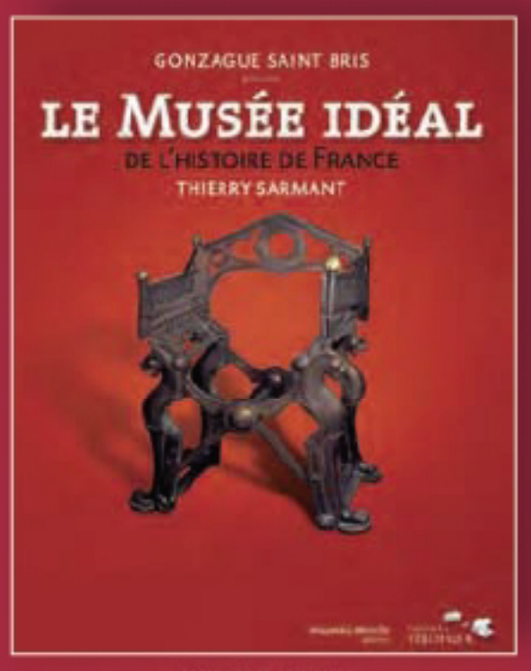
Le Fabuleux héritage de l'Égypte

Christiane Desroches Noblecourt

Éditions Télémaque

19 x 24 cm, 319 pages couleur, relié.

Un panorama étourdissant du legs unique et insoupçonné de l'Égypte ancienne à l'Occident, Christiane Desroches Noblecourte avance l'hypothèse fascinante d'une véritable origine égypto-chrétienne – et non-judéo-chrétienne – de notre civilisation, évoquant pêle-mêle le calendrier, l'alphabet, le jeu de l'oie, les briques, les tests de grossesse, le traitement de la cataracte et de la migraine, et jusqu'à la symbolique chrétienne de la Mort et de la Résurrection, tous hérités de l'Égypte ancienne. Première femme égyptologue, Christiane Desroches Noblecourt (1913-2011) fut Conservateur du département des Antiquités égyptiennes du Louvre. ■



Le Musée idéal de l'histoire - Les objets qui ont fait la France

Thierry Sarmant, Préface de Gonzague Saint Bris

Éditions Télémaque

31 x 23,4 cm, 351 pages couleur, relié.

Pour la première fois, un ouvrage permet d'exposer tout ensemble les monuments, les œuvres d'art, les objets de la vie quotidienne, les pièces d'archives et les paysages, dont la réunion représente la quintessence de notre « grand roman national ». Dans ce « musée idéal », le texte est au service de l'image, de l'objet, du monument ou de l'événement, pour les expliciter et les commenter. Le lecteur est mis dans la position du visiteur d'un musée d'histoire. Ce qui est recherché, c'est moins la démonstration que l'évocation, cette vision d'ensemble qui permet de retrouver l'atmosphère des siècles révolus. ■

Histoire de banques, histoires d'une banque

De Vernes à Morin-Pons et de Sanpaolo à Palatine

Collectif

Éditions Télémaque

16,5 x 24 cm, 288 pages, 250 illustrations couleur.

Depuis la création du premier mont-de-piété en 1581, une banque, la Sanpaolo, a posé la première pierre d'une histoire passionnante croisant la route de grandes familles protestantes, juives et catholiques, et de banques aussi diverses que les maisons Vernes et Veuve Morin-Pons ou encore la Banque franco chinoise. La Banque Palatine s'inscrit dans cette lignée. Cette véritable saga financière traverse quatre siècles d'histoire palpitante, de la création des premiers billets à Amsterdam à la Terreur révolutionnaire, du trafic des piastres en Indochine à la crise de 1929 ou de la nationalisation des banques françaises en 1982 au désastre Madoff… Une réflexion brûlante d'actualité. ■

BON DE COMMANDE à retourner avec votre règlement à Publi.not, le comptoir des Beaux livres

	Référence	Prix	Quantité	Total
Comédie-Française	LI0295	78 €		
Héritage de l'Égypte	LI0296	38 €		
Le Musée idéal	LI0297	39 €		
Histoire de banques	LI0298	22 €		
Participation forfaitaire aux frais de port				8 €
TOTAL DE MA COMMANDE				

☐ Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom, Prénom. . . . . .

Adresse . . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

Code postal . . . . . Ville . . . . . .

Bon de commande à retourner à :

Publi.not, 44 rue du Général-Foy, 75008 Paris

Contact : 01 40 82 00 36

Gustave Caillebotte

Le legs exceptionnel du peintre et mécène

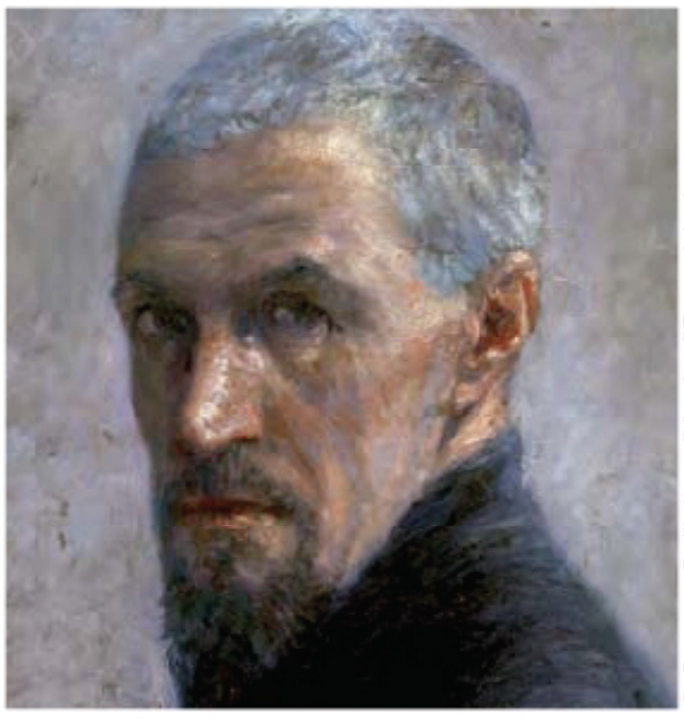
Ce maître de la peinture française, aussi talentueux que riche et généreux, permit aux impressionnistes de faire connaître et reconnaître leur travail d'artistes grâce à son soutien indéfectible. En témoigne son testament conservé aux Archives départementales de Seine-et-Marne.

Va-t-il, lui aussi, mourir jeune ? Parce qu'il en est persuadé, Gustave Caillebotte fait à l'État un legs exceptionnel à l'âge de 28 ans. Il rédige ainsi ses dernières volontés le 3 novembre 1876 à Paris, quelques jours à peine après la disparition de son frère René, aussi précoce qu'inattendue. Il dépose son testament chez son notaire, Albert Courtier, un ami de Meaux (Seine-et-Marne), y apportant plusieurs codicilles entre 1883 et 1889. Ces précieux feuillets manuscrits sont aujourd'hui conservés aux Archives départementales de Seine-et-Marne.

« Je veux que ce don soit accepté »

Une dernière volonté attire particulièrement l'attention dans le testament de l'artiste, qui concerne sa collection impressionniste : « *Je donne à l'État les tableaux que je possède ; seulement, comme je veux que ce don soit accepté et le soit de telle façon que ces tableaux n'aillent ni dans un grenier ni dans un musée de province mais bien au Luxembourg et plus tard au Louvre, il est nécessaire qu'il s'écoule un certain temps avant l'exécution de cette clause jusqu'à ce que le public, je ne dis pas comprenne, mais admette cette peinture. Ce temps peut-être de vingt ans ou plus ; en attendant, mon frère Martial, et à son défaut un autre de mes héritiers, les conservera. Je prie Renoir d'être mon exécuteur testamentaire…* »

Si le peintre n'énumère pas les tableaux qu'il destine aux galeries des musées nationaux, on comprend qu'il s'agit de ceux de ses amis impressionnistes dont il cite certains : Monet, Degas, Pissarro, Renoir, Sisley ou encore Manet et Cézanne. L'élève de Bonnat a commencé sa collection impressionniste dès la naissance du célèbre mouvement pictural. Ainsi a-t-il acheté sa première toile, *Un coin d'appartement*, à Claude Monet en 1876.



© Gustave Caillebotte/Musée d'Orsay /akg images

Autoportrait de l'artiste, vers 1889

L'ami des impressionnistes

Mécène et collectionneur, Caillebotte est aussi et surtout l'ami des peintres impressionnistes. Il leur achète ainsi leurs tableaux, souvent à des prix élevés, et finance leurs expositions dès 1874. Il loue même un appartement à Paris pour Monet et lui offre son matériel de peinture. Très proche de Renoir, qui deviendra le parrain de son

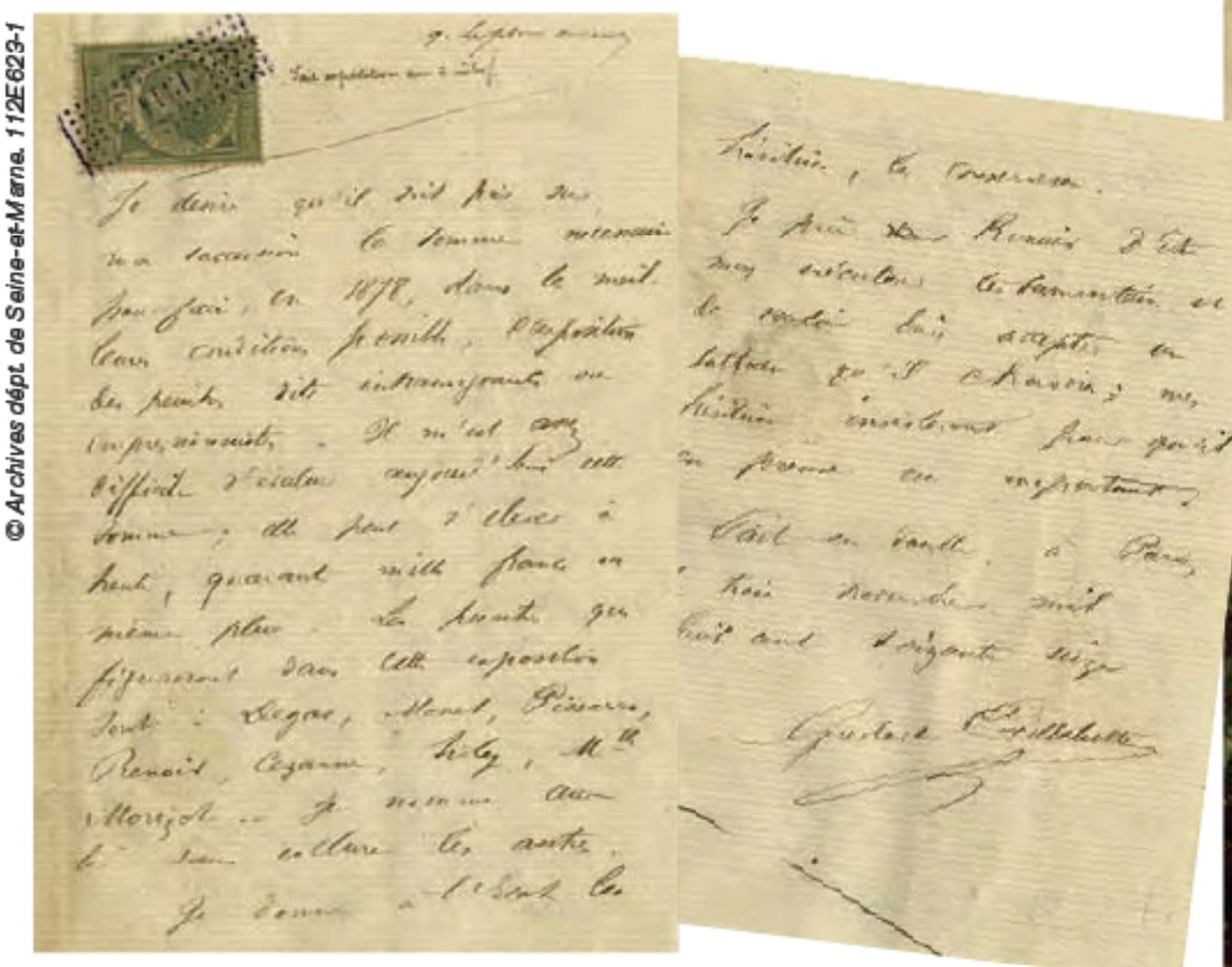
© akg images/Musée des Beaux-Arts de Rouen

© akg images

© akg images

Trois œuvres de Gustave Caillebotte : à gauche, Musée d'Orsay « Dans un café » (1880), au centre « Les raboteurs de parquet » (1875), à droite « Le pont de l'Europe » (1876)

© Archives dépt. de Seine-et-Marne. 112E623-1



Le testament du célèbre impressionniste

© Gustave Caillebotte / akg images

Le jardin, Petit Gennevilliers. Huile sur toile de 1893

premier fils en 1885 et qu'il a désigné comme son exécuteur testamentaire, il écrira, dans son codicille de 1883 : « *Mon intention formelle est que Renoir n'ait jamais le moindre ennui à cause de l'argent que je lui ai prêté. Je lui fais remise entière de sa dette…* »

Même après la dissolution du groupe impressionniste en 1887, le généreux donateur régale encore ses amis au Café Riche, où se maintient la tradition des dîners entre artistes.

S'il a à cœur d'aider ses amis artistes, Caillebotte gratifie d'autres proches, notamment dans son codicille de 1883 : il laisse à sa compagne Charlotte Berthier une rente viagère de 12 000 francs, à charge pour son ami notaire, Albert Courtier, de la lui verser tous les quinze jours ; à sa filleule Jenny Courtier, 20 000 francs ; à son frère Martial, avec lequel il partagera longtemps le même domicile parisien, les mêmes passions et les mêmes amis, l'entière propriété de tous ses droits indivis sur les biens qu'ils possèdent ensemble. Dans un codicille de 1889, il offrira enfin, à sa chère et tendre, sa maison du Petit Gennevilliers (Seine-Saint-Denis) où il mourra le 21 février 1894.

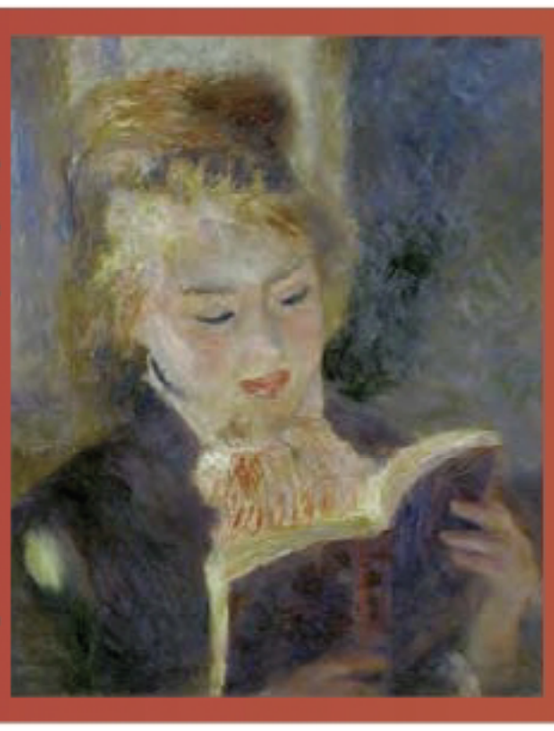
Les dernières volontés de Gustave Caillebotte nous éclairent tant sur son entourage que sur son patrimoine. À la lecture de ses codicilles et testament, on comprend que le peintre n'a nul besoin de vendre ses propres toiles pour vivre. Il a en effet touché un important héritage en 1873, à la mort de son père qui avait fait fortune dans le textile puis l'immobilier.

Le veto des académistes

Mais l'argent n'ouvre pas toutes les portes et il faudra du temps pour faire accepter l'impressionnisme, passion de Caillebotte. Un an avant de tester, cet ancien des Beaux-Arts s'est vu refuser l'accès au Salon officiel où il souhaitait faire ses débuts en 1875. Il est, certes, parvenu à participer à la deuxième exposition du groupe impressionniste en 1876, où *Les raboteurs de parquet* ont été remarqués et appréciés. Mais les académistes n'ont de cesse de contrer les impressionnistes. Ce n'est qu'en 1896, deux ans après la mort de l'artiste et suite à maints rebondissements, que l'État finit par autoriser les musées nationaux à sélectionner une quarantaine d'œuvres sur les quelque soixante-dix léguées. Mais leur exposition au musée du Luxembourg provoque alors un scandale politique, et le Sénat est saisi de l'affaire !

C'est toutefois grâce à ce legs exceptionnel de Caillebotte que les musées du Louvre puis d'Orsay finiront par conserver quelques-uns des plus grands chefs-d'œuvre des maîtres de la peinture française de la fin du XIXe siècle. Quant aux œuvres refusées, elles entreront dans des collections privées comme celle du célèbre docteur Barnes. ■

Florence Ganivet
avec le concours de Me Alain Moreau



© Auguste Renoir / Musée d'Orsay / akg images

← *« La liseuse » de Renoir (1874-1876) léguée par Caillebotte*

« La gare Saint-Lazare » de Monet (1877), acceptée pour intégrer les musées nationaux →

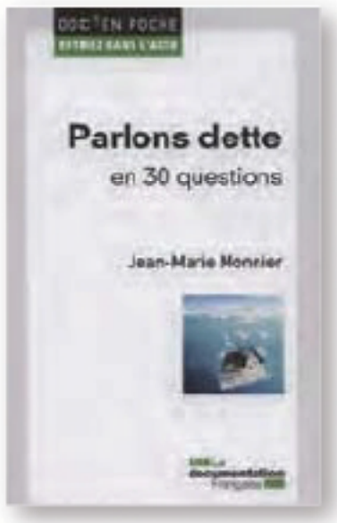
© Claude Monet / Musée d'Orsay / akg images

À consulter

Archives départementales
de Seine-et-Marne,
248, avenue Charles Prieur
77190 Dammarie-les-lys
Tél. 01 64 87 37 00
Site internet :
http://archives.seine-et-marne.fr

DES LIVRES ET DES MOTS

Un cours d'économie sur la dette, une leçon de botanique sur les arbres, et une révision d'histoire pour goûter à la vie de château. Voici notre sélection de livres du mois.

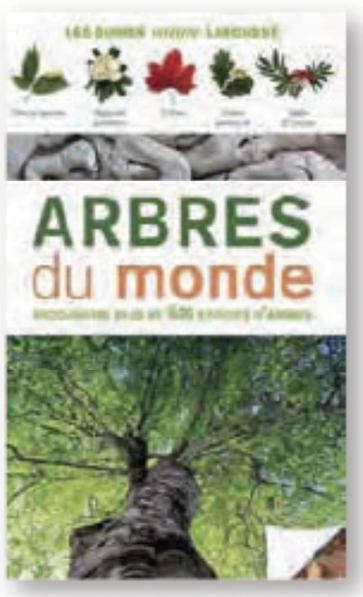


Parlons dettes en 30 questions

Jean-Marie Monnier

La documentation française
100 pages. 5,90 €

Sur le modèle de *Parlons impôts* qui analysait les recettes de l'État, ce nouveau fascicule permettra au contribuable de mesurer les enjeux de la dette. Il aborde bien sûr celle de la France, mais aussi celle du Japon et de la Grèce. En trente questions-réponses, ce miniguide examine les interrogations de nos concitoyens, textes et chiffres à l'appui, alors que le compteur s'affole. Entre déficit structurel, politique monétaire et supervision bancaire, il décrypte les différences entre dette publique et dette privée, compare plan de rigueur et plan de relance, et ose même parler de banqueroute et de faillite en période de crise. L'occasion de découvrir que depuis son invention au Moyen-Âge en Italie, la dette crée aussi du lien social. ■



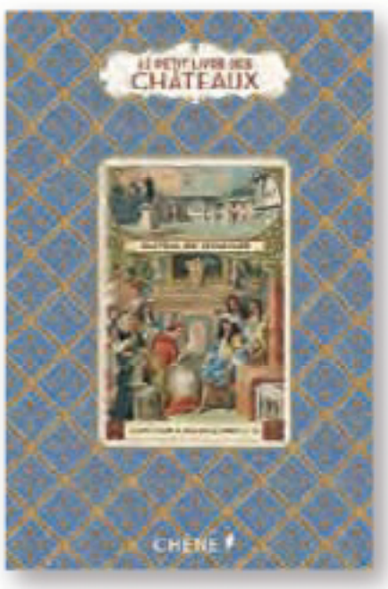
Arbres du monde

Tony Russell

Éditions Larousse, 352 pages. 16,95 €

Une ode à la nature. Ce guide magnifiquement illustré vous apprendra à reconnaître plus de 500 espèces d'arbres, pour vos balades en forêt et vos plantations dans le jardin. Après une initiation très utile à l'observation de l'écorce et des feuilles, il les présente espèce par espèce. On y découvre ainsi que l'arbre le plus grand du monde est le séquoia sempervirent (avec ses 115 mètres de haut) et le plus volumineux le séquoia géant (avec ses 30 mètres de circonférence). Ou encore, que le saule pleureur et le tilleul pleureur ont en commun des branches arquées caressant le sol. Très pratique aussi, le classement par familles permet de ne plus confondre les rosacées (comme le prunus) avec les fabacées (comme l'acacia). ■

Une sélection de Florence Ganivet



Le petit livre des châteaux

Dominique Foufelle

Éditions du Chêne.
176 pages. 14,95 €

Ce livre-album de collection raconte mille et une anecdotes sur la vie de château. De petit format et illustré de superbes chromolithographies anciennes, il revisite les pages les plus glorieuses de l'histoire de France, en s'intéressant aux illustres propriétaires de beaux manoirs. Ainsi de celui d'Eu, où se marièrent Guillaume le Conquérant et sa cousine Mathilde en 1050, ou de celui de Bazoches, associé depuis le XVII[e] siècle au nom de Sébastien Le Prestre, prince de Vauban. Sans oublier Villandry, célèbre pour ses jardins remarquables. ■

La clé des mots

D.R.

Maison

Parmi les biens immobiliers, la maison tient une place de choix. Les noms pour la désigner en français se comptent par plusieurs dizaines, parmi lesquels *baraque, bicoque, cabane, cahute, chaumière, taudis*, du côté minable, mais aussi *hôtel particulier, gentilhommière, manoir, palais, château*, du côté somptueux.

On s'étonnera sans doute que les deux noms les plus fréquents pour désigner la maison en latin, qui étaient DOMUS (considéré comme le symbole de la famille) et AEDES (évoquant plutôt le foyer, le lieu où l'on fait du feu), n'aient pas survécu dans les langues qui en sont issues. S'il est vrai que DOMUS se retrouve par exemple dans l'italien *duomo*, c'est avec le sens de « cathédrale » et non pas avec celui de « maison ». Et, en français, seules des formes dérivées (*domestique et domicile*) en rappellent l'existence. De son côté, AEDES ne se reconnaît en français que dans le radical de *édifice, édifier, édification*.

Mais il existait en latin un autre mot, d'origine très lointaine, pour désigner une habitation très modeste : CASA « hutte, cabane de berger ». Or, c'est justement ce nom qui s'est perpétué pratiquement tel quel en italien, espagnol, portugais, provençal, languedocien, catalan, roumain, c'est-à-dire dans presque toutes les langues romanes, à l'exception du français.

En effet, le français s'est distingué par rapport aux autres langues d'origine latine en favorisant un autre nom latin : MANSIONEM, dérivé du verbe MANERE « rester, demeurer ». La *maison* étant donc, dans ce cas, plus exactement le « lieu où l'on demeure, où l'on habite ». Une trace de CASA subsiste pourtant, sous une forme vraiment bien dissimulée, dans la préposition *chez*, qui remonte à l'ancien français *chiese* « maison ». Mais ce que l'on ne sait généralement pas, c'est que ce mot issu du latin CASA est devenu *chaise* dans des toponymes comme *La Chaise-Dieu*, qui signifie donc la « maison de Dieu » (et non pas la « chaise de Dieu »). ■

Henriette Walter

Immobilier.notaires®

Notaires de France

Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 85 000 annonces immobilières, tous types de biens et de ventes confondus

LA MOTTE D'AVEILLANS (Isère, 38) - Ensemble de bâtiments à usage de centre de vacances en parfait état. Capacité de 32 chambres et 80 lits. Surface globale de plus de 2000 m². Parc avec vue sur le Vercors. Bâtiment principal : surface 1 400 m² édifié en 1888, totalement rénové en 1992-1993, exploité depuis 1965 jusqu'en février 2009 comme centre de vacances - Maison de gardien - Bâtiment annexe - Salle polyvalente reliée au bâtiment principal : espace sono, bar toilettes et piste de danse - Piscine couverte chauffée : bassin de 17,5 m x 5,5 m - Terrain de tennis - Site classé RM (risque minier). Classe énergie : E

■ **Mise à prix : 610 000 €** ■ **Consignation : 6 100 €**

■ **Vente :** le 25 juin 2013 à 14 h 30 à la chambre des notaires du Rhône

LARMOR-PLAGE (Morbihan, 56) - Maison d'habitation, 5 pièces, 100 m² env. un étage. Garage avec coin atelier. Balcon. Grenier aménageable avec une chambre et cabinet de toilette. Jardin. À rénover. Classe énergie : E

■ **Mise à prix :** 320 000 € avec possibilité de baisse

■ **Consignation :** 32 000 €

■ **Vente :** le 28 juin 2013 à Quéven (56)

NIORT (Deux-Sèvres, 79) - Maison en pierre édifiée aux environs de 1850 dans ancienne école de filles. Jardin et dépendance. Quartier Saint-Florent. Proximité centre ville. Cave, deux étages, 5 pièces, terrain de 212 m². Classe énergie : F

■ **Mise à prix : 65 000 €** ■ **Consignation : 13 000 €**

■ **Vente :** le 27 juin à 14 h 30 au Parc des Expositions, Pavillon des colloques

LYON (Rhône, 69) - Appartement type 2/3, 80,96 m², au 2e étage avec ascenseur. Cuisine, séjour, chambre, dressing, salle de bains, wc, cave. Classe énergie : D

■ **Mise à prix : 148 000 €** avec possibilité de baisse

■ **Consignation : 14 800 €**

■ **Vente :** le 25 juin 2013 à 14 h 30 à la chambre des notaires du Rhône

POUANCE (Maine-et-Loire, 49) - Maison de ville, environ 157 m². 5 pièces, salon, séjour, 3 chambres, 2 cuisines, 2 salles de bain, garage. Terrain non mitoyen de 847m². À rénover. Classe énergie : E

■ **Mise à prix : 42 000 €** ■ **Consignation : 8 400 €**

■ **Vente :** le 24 juin 2013 à 14 h 30 à Pouance

LES VENTES AUX ENCHÈRES : POUR ACHETER UN BIEN AU JUSTE PRIX

La septième Semaine nationale des ventes aux enchères notariales aura lieu du 24 au 28 juin prochain, dans une quinzaine de sites en France. Cet événement organisé par le notariat avec le concours de ses instances locales s'adresse à tous ceux qui sont en quête d'un bien immobilier. Ils découvriront la diversité de ceux proposés par les offices tout au long de l'année : appartements en ville, maisons à la campagne, lofts, chalets, etc. Ce mode de vente, amiable avant tout, peut se révéler particulièrement intéressant pour les particuliers désireux de payer le juste prix, en laissant s'exprimer le jeu de l'offre et de la demande. Alors, n'attendez plus : rendez-vous sur **Immobilier.notaires** pour découvrir la sélection de biens qui seront mis en vente dans quelques semaines par les Notaires de France, à des prix attractifs.

Jean-Pierre Ferret, Président de l'ADSN
(Association pour le développement du service notarial)

Le site officiel de l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr

Ces biens sont de redoutables armes contre le cancer

Bijoux

Sculpture

Mobilier

Objet design

Œuvres d'art

Testament

Voiture

Monnaie et or

Assurance-vie

Pavillon

Montres

Tous ces biens ont été transmis par des particuliers à la Ligue contre le cancer. Ils ont contribué à faire reculer la maladie.

Donations – Legs – Assurances vie :
Vous aussi, luttez contre la maladie : transmettez votre patrimoine à la Ligue.

Pour plus d'informations, contactez le service legs et donations de la Ligue au 01 53 55 24 04 ou le Comité de votre département.
Toutes les coordonnées sur www.ligue-cancer.net

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE
101 comités
pour la vie